

UMOWA DZIERŻAWY

nr TAG/ 384 /..(nr 1-3- w zależności od wygranej powierzchni) – 2016

zawarta w dniu, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 3 w Rybniku z siedzibą: 44-200 Rybnik, ul. Energetyków 46, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000067701, NIP: 642-25-85-351, Regon: 272780323, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Bożenę Mocha Dziechciarz

zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej Dzierżawcą,

w której postanawia się co następuje:

Umowa zostaje zawarta zgodnie z uchwałą nr 1784/277/IV/2013 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13.08.2013 r. w sprawie przyjęcia zasad zbywania, wydzierżawiania, wynajmowania, oddania w użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych SPZOZ, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie (z późniejszymi zmianami), jak i zgodnie z podjętą uchwałą nr .../2016 Rady Społecznej SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku z dnia

§ 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę (**Pawilon nr poziom**) o powierzchnim² znajdującej się przy ul. Energetyków 46 w Rybniku zgodnie z **załącznikiem nr 1.E.1 lub 1.B.2 lub 1.B.3 (w zależności od wygranej powierzchni) stanowiącym rzut zajmowanych pomieszczeń** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie:.....

§ 2

1. Za dzierżawę Wydzierżawiający ustala miesięczny czynsz w wysokości łącznie**zł netto** + aktualnie obowiązujący podatek od towarów i usług, płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu następuje automatycznie, bez potrzeby zawierania aneksu do niniejszej umowy, po przekazaniu przez Wydzierżawiającego Dzierżawcy zawiadomienia o nowej wysokości czynszu.
3. Za dzień zapłaty należności z tytułu czynszu dzierżawnego, Strony przyjmują dzień uznania na rachunku Wydzierżawiającego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz i pozostałe świadczenia na rachunek Wydzierżawiającego wskazany na fakturze VAT.

§ 3

1. Koszty mediów tj. c.o., energii elektrycznej, wody zimnej i odprowadzenie ścieków i dzierżawę aparatu łączy telefonicznych Dzierżawca będzie pokrywał zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy.
2. Jeżeli przedmiot dzierżawy nie posiada układu pomiarowego, Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt wykonać instalację i wyposażyć ją w układy pomiarowe (energia elektryczna, woda).
3. Rozliczenie będzie następować na podstawie realnego zużycia mediów, co będzie podstawą do wystawienia Dzierżawcy faktury z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wydierżawiającego.
4. Kary (umowne) za pobieranie mediów poza układem pomiarowym lub w przypadku stwierdzenia zamierzonej przeróbki układu pomiarowego w celu obniżenia wskazania ilości pobranego medium ustala się w sposób następujący:
Za miesiąc, w którym stwierdzono działanie jak wyżej – uśredniona opłata za poprzednie lub analogiczne trzy miesiące powiększona trzykrotnie.
5. Odczyty urządzeń pomiarowych będą dokonywane wspólnie przez przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy na koniec każdego miesięcznego okresu rozliczeniowego. W przypadku nie stawienia się przedstawiciela dzierżawcy, za obowiązujący strony przyjmują odczyt dokonany przez przedstawiciela Wydierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i segregowanymi (papier, szkło, plastik) pochodzącymi z prowadzonej działalności zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy.
2. Rozliczenie za odbiór odpadów określonych w ust. 1 będzie następować na podstawie faktury wystawianej na koniec każdego miesiąca z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego stosowania polityki ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku określonej w załączniku nr 4 do umowy.

§ 5

1. Po stronie Dzierżawcy leży opracowanie dokumentacji adaptacyjnej wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku będącej przedmiotem dzierżawy dla prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1 łącznie z uzgodnieniami rzeczoznawcy ds. higieniczno – sanitarnych, P.Poż, które przedłoży do wglądu i akceptacji Wydierżawiającemu.
2. Dzierżawca może wykonać prace adaptacyjne wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wydierżawiającego, łącznie ze wszystkimi uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa.
3. Dzierżawca ponosi w całości koszty ewentualnego przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1.
4. Dzierżawca po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji i usunąć wszelkie uszkodzenia na własny koszt, bez prawa do zwrotu wszelkich poniesionych nakładów na jego dostosowanie.
5. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego nie przywróci przedmiotu umowy do stanu pierwotnego, Wydierżawiający będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 6

Dzierżawca ma możliwość wywieszenia tablic informacyjnych dotyczących działalności prowadzonej na dzierżawionej powierzchni, z tym, że miejsce, forma i treść oraz zasady odpłatności winny być uprzednio na piśmie uzgodnione z Wydierżawiającym.

§ 7

Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiania, podnajmowania lub bezpłatnego udostępniania przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim.

§ 8

Ustala się następujące adresy do korespondencji;

a) Wydierżawiający: SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku, ul. Energetyków 46, 44-200 Rybnik

b) Dzierżawca -

§ 9

1. Wydierżawiający oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za szkody będące następstwem zdarzeń losowych, wyrządzone Dzierżawcy w okresie związania Stron niniejszą umową.
2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpiecza przedmiot dzierżawy od następstw zdarzeń losowych, a także zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Wydierżawiający ma prawo zażądać okazania polisy ubezpieczeniowej.

§ 10

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na okres 3 lat od dnia.....do dnia
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w pierwszym dniu obowiązywania umowy.
3. Zwrot Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez przedstawicieli Stron umowy, sporządzonego na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy. W razie niedopełnienia tego obowiązku lub opuszczenia przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy bez zgody albo wiedzy Wydierżawiającego ustalenie stanu przedmiotu dzierżawy, w tym ewentualnych uszkodzeń oraz braków w substancji przedmiotu dzierżawy, jak również jego wyposażeniu i instalacjach dokonane zostanie jednostronnie przez Wydierżawiającego i będzie wiążące dla Dzierżawcy.
4. Jeśli Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w ust. 4 za czas od momentu wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania do faktycznego zwrotu przedmiotu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu karę umowną za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się jako cały.

§ 11

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron tylko z ważnych powodów za pisemnym **3 miesięcznym** okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę za pisemnym **1-miesięcznym** okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie nie przestrzegania przez Dzierżawcę zapisów § 13 oraz § 6 umowy.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy **bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z opłatą czynszu lub mediów za trzy pełne okresy płatności
 - b) nie przestrzegania przez Dzierżawcę § 3 ust. 2, § 4, § 7 i § 9 ust. 2 umowy.
 - c) gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 umowy.

§ 12

1. Strony ustalają, że w razie rozwiązania umowy z którejkolwiek z przyczyn wymienionych w § 11 ust. 3 niniejszej umowy, Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo nałożenia na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 12 miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy.
2. Kary o których mowa w przedmiotowej umowie Dzierżawca zapłaci na wskazany przez Wyzdierżawiającego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Wyzdierżawiającego zapłaty takiej kary umownej.
3. W sytuacji, gdy kara umowna nie pokrywa szkody, Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 13

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. prowadzenia działalności nie mającej negatywnego wpływu na infrastrukturę techniczną Szpitala, w szczególności na urządzenia medyczne oraz systemy bezpieczeństwa i ochrony,
3. zapoznania się i stosowania do zarządzeń organizacyjnych wydanych przez Wyzdierżawiającego,
4. utrzymania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie dzierżawy jak i w jego otoczeniu,
5. naprawiania szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy,
6. przeprowadzania na własny koszt bieżącej konserwacji, wszelkich napraw oraz czynności eksploatacyjnych związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego przedmiotu dzierżawy,
7. zapoznania się i stosowania do ogólnie przyjętych zasad bhp oraz p.poż. i innych przepisów porządkowych obowiązujących u Wyzdierżawiającego.

§ 14

1. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo do posiadania jednego kompletu kluczy do wszystkich pomieszczeń obiektu będącego przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany przekazywać Wyzdierżawiającemu taki komplet w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy. Klucze te zostaną użyte w sytuacji zagrożenia pożarowego lub zaistnienia innego niebezpieczeństwa.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia na swój koszt realizacji obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o której mowa w art. 4.ust.1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, zgodnie z **załącznikiem nr 4** do umowy. Powyższy obowiązek nie dotyczy instalacji wewnętrznej sieci hydrantowej oraz konserwacji systemu detekcji pożaru, które to instalacje będą utrzymywane i sprawdzane przez Wyzdierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w każdym czasie udostępnić wydierżawiane pomieszczenia do kontroli przedstawicielowi Wyzdierżawiającego (p.poż, służby techniczne itp.)

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego oraz Uchwała Zarządu Województwa Śląskiego nr 1784/277/IV/2013 z dnia 13 sierpnia 2013 roku w sprawie: przyjęcia zasad zbywania, wydierżawiania, wynajmowania, oddania w użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie (z późniejszymi zmianami). Ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wyzdierżawiającego.

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust.2, wszelkie zmiany do umowy mogą zostać wprowadzone wyłącznie, pod rygorem nieważności, w formie pisemnego aneksu za zgodą obu Stron.

2. Zmiany nie wymagające aneksu do umowy, a wymagające jedynie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego dotyczą:
- a) Zmian czynszu na zasadach określonych w § 2 ust. 2 umowy
 - b) Zmian kosztów mediów (w przypadku podniesienia cen przez Dostawcę)
 - c) Zmian cen za wywóz odpadów komunalnych

§ 17

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1.A.1 Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń oraz wyposażenia w instalację. **Budynek Pralni** – powierzchnia zlokalizowana w **Pawilonie nr 10 na poziomie 1** o powierzchni użytkowej łącznie **202,88 m²** (**strona zachodnia**).

Załącznik nr 1.B.1 Rzut **Pawilon nr 10 poziom 1** o powierzchni użytkowej łącznie **202,88 m²** (**strona zachodnia**).

Załącznik nr 1.A.2 Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń oraz wyposażenia w instalację. **Budynek Pralni** – Powierzchnia zlokalizowana w **Pawilonie nr 10 na poziomie 1** o powierzchni użytkowej łącznie **163,30 m²**. (**strona wschodnia**).

Załącznik nr 1.B.2 Rzut **Pawilon nr 10 poziom 1** o powierzchni użytkowej łącznie **163,30 m²**. (**strona wschodnia**).

Załącznik nr 1.A.3 Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów pomieszczeń (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) oraz wyposażenia w instalację. **Budynek Pralni** – powierzchnia zlokalizowana w **Pawilonie nr 10 na poziomie 0** o powierzchni użytkowej łącznie **2 002,25 m²**.

Załącznik nr 1.B.3 Rzut **Pawilon nr 10 poziom 0** o powierzchni użytkowej łącznie **2 002,25 m²**.

(ww. załączniki zostaną dołączone do umowy odpowiednio w zależności od wygranej powierzchni)

Załącznik nr 2 - określający sposób rozliczenia za zużyte media.

Załącznik nr 3 - określający sposób rozliczenia opłat za wywóz odpadów komunalnych.

Załącznik nr 4 – Polityka ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

Katarzyna Spindel

RADCA PRAWNY