

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**nr TAG/ 384 /4- 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 13.03.2013 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 powierzchnię .....m<sup>2</sup> znajdującą się przy ul. Energetyków 46 w Rybniku zgodnie z **załącznikiem nr 1.B.4** stanowiącym rzut zajmowanej powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie **postoju taksówek**.

**§ 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.
5. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz na rachunek Wydzierżawiającego wskazany na fakturze VAT.

### § 3

Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego stosowania polityki ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku określonej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

### § 4

1. Po stronie Dzierżawcy istnieje konieczność adaptacji powierzchni wskazanej w § 1 niniejszej umowy po opracowaniu niezbędnej dokumentacji technicznej z wymaganymi uzgodnieniami wynikającymi z przepisów prawnych (Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124) i jej akceptacji przez Wydierżawiającego.
2. Obowiązek uzyskania wszelkich dopuszczeń do prowadzenia przedmiotowej działalności oraz koszty utworzenia leżą po stronie Dzierżawcy.
3. Dzierżawca może wykonać prace adaptacyjne wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego, łącznie ze wszystkimi uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa.
4. Dzierżawca ponosi w całości koszty przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1.
5. 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.
6. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego zwróci przedmiot dzierżawy jak w ust. 5, Wydierżawiający będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

### § 5

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 uzgodnione na piśmie z Wydierżawiającym.

### § 6

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

### § 7

Ustala się następujące adresy do korespondencji;

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

b) Dzierżawca - .....

### § 8

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.

#### § 9

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 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.

#### § 10

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 § 5 lub § 12 umowy.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy **bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku:
  - a) zalegania przez Dzierżawcę z opłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności
  - b) nie przestrzegania przez Dzierżawcę § 3, § 6 i § 8 ust. 2 umowy.
  - c) gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 umowy.

#### § 11

1. Strony ustalają, że w razie rozwiązania umowy z którejkolwiek przyczyn wymienionych w § 10 w ust. 3, Wydierżawiającemu przysługuje prawo nałożenia 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 Wydierżawiającego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Wydierżawiającego zapłaty takiej kary umownej.
3. W sytuacji, gdy kara umowna nie pokrywa szkody, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

#### § 12

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. prowadzenia działalności nie mającej negatywnego wpływu na infrastrukturę techniczną Szpitala, oraz systemy bezpieczeństwa i ochrony,
3. zapoznania się i stosowania do zarządzeń organizacyjnych wydanych przez Wydierżawiającego
4. utrzymania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie dzierżawy jak i w jego otoczeniu,
5. naprawiania szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy,
6. zapoznania się i stosowania do ogólnie przyjętych zasad bhp oraz p.poż. i innych przepisów porządkowych obowiązujących u Wydierżawiającego.

7. 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 2** (odpowiednio załącznik nr 4 w postępowaniu przetargowym) do umowy.

#### § 13

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego oraz Uchwała Zarządu nr 1784/277/IV/2013 z dnia 13 sierpnia 2013 roku w sprawie: przyjęcia zasad zbywania, wydzierżawiania, 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 Wydierżawiającego.

#### § 14

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 zmian czynszu na zasadach określonych w § 2 pkt. 2 umowy

#### § 15

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.4** Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą wolnej powierzchni przeznaczonej na postój taksówek.

Załącznik nr **1.B.4** Rzut wolnej powierzchni na postój taksówek – 45 m<sup>2</sup>, (z podziałem na 1, 2 lub 3 miejsca postojowe.)

Załącznik nr **2** Polityka ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku (odpowiednio załącznik nr 4)

.....  
Wydierżawiający

.....  
Dzierżawca

Katarzyna Spendel  
RADCA PRAWNY