

PROJEKT - UMOWA DZIERŻAWY nr ...

zawarta w dniu ... pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji i Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: **0000054127**, NIP: **626-25-10-567**, REGON: **000296271**,

reprezentowanym przez dyrektora – **dr n. med. Jerzego Pieniążka**,

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

...

zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę powierzchnię 1,50 m² zlokalizowaną w holu na poziomie 0 budynku B część wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, z przeznaczeniem pod instalację samoobsługowego automatu do sprzedaży przekąsek oraz zimnych napojów (*dalej: Przedmiot dzierżawy*).

§ 2

1. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) zainstalowania i eksploatacji samoobsługowego automatu do sprzedaży przekąsek oraz zimnych napojów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
 - 2) korzystania z *Przedmiotu dzierżawy* w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - 3) prowadzenia działalności określonej w § 1,
 - 4) utrzymania ciągłości działalności tzn. nie przekazywania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inny podmiot w okresie trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów i zwrotu *Przedmiotu dzierżawy* Wydzierżawiającemu,
 - 5) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu,
 - 6) ubezpieczenia *Przedmiotu dzierżawy* od następstw zdarzeń losowych,
 - 7) ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,
 - 8) ponoszenia wszelkich podatków i innych ciężarów publicznych związanych z *Przedmiotem dzierżawy*,
 - 9) zabezpieczenia miercia wniesionego do *Przedmiotu dzierżawy*,

- 10) dostosowania się do wymogów BHP i p.poż. obowiązujących u Wyzierżawiającego,
 - 11) uzyskania wszelkich zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień oraz opinii wymaganych przepisami prawa,
 - 12) utrzymania porządku i czystości w *Przedmiocie dzierżawy* oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością Dzierżawcy i muszą być przez niego i na jego koszt usunięte,
 - 13) prowadzenia działalności w sposób, który nie będzie uciążliwy dla pacjentów i personelu Wyzierżawiającego, ani nie będzie zakłócać jego funkcjonowania.
2. Dzierżawca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wyzierżawiającemu, co następuje:
- 1) Dzierżawca jest uprawniony do korzystania ze znaków towarowych, oznaczeń graficznych oraz innych niematerialnych praw majątkowych stanowiących własność osób trzecich, a wykorzystywanych przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną działalnością w dzierżawionym lokalu użytkowym,
 - 2) Dzierżawca otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiają mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji o zawarciu niniejszej Umowy,
 - 3) Dzierżawca jest w pełni umocowany oraz upoważniony na podstawie swojego statutu oraz przepisów obowiązującego prawa do zawarcia niniejszej Umowy na warunkach i zasadach w niej określonych.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu *Przedmiot dzierżawy* i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
2. Wszelkie prace instalacyjne oraz inne roboty wykonywane w związku z realizacją niniejszej umowy, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji *Przedmiotu dzierżawy* dla potrzeb wskazanej działalności handlowo – usługowej, będą wykonywane przez Dzierżawcę na jego wyłączny koszt i za pisemną zgodą Wyzierżawiającego.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podlicznika energii elektrycznej (oraz innych – jeżeli dotyczy) posiadających aktualną legalizację.
4. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek ponoszenia wszelkich nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem *Przedmiotu dzierżawy*.
5. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w *Przedmiocie dzierżawy*.
6. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić *Przedmiot dzierżawy* w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
7. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczynił na *Przedmiot dzierżawy* trwale z nim związane po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wyzierżawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
8. Jeśli strony nie postanowią inaczej inne nakłady niż określone w ust. 7 (niezwiązane trwale z *Przedmiotem dzierżawy*) Dzierżawca ma obowiązek usunąć z *Przedmiotu dzierżawy* w terminie wskazanym w § 4 ust. 2. Po upływie tego terminu przechodzą bezpłatnie na własność Wyzierżawiającego.

§ 4

1. Wyzierżawiający przekaze Dzierżawcy *Przedmiot dzierżawy* na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu *Przedmiot umowy* Wyzierżawiającemu na podstawie protokołu

- zdawczo – odbiorczego w terminie nie późniejszym niż 3 dni robocze po jej zakończeniu.
3. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Z tytułu wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w kwocie ... zł (słownie: ... 00/100) netto miesięcznie.
2. Powyższy czynsz zostanie powiększony o obowiązującą w dacie wystawienia faktur VAT stawkę podatku od towarów i usług.
3. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany do ponoszenia kosztu mediów w zakresie: energii elektrycznej (oraz innych dotyczących *Przedmiotu dzierżawy*).
4. Należności wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wydierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ... 2019 r.
5. Dzierżawca będzie płacił za Przedmiot dzierżawy czynsz, naliczany począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zawarta niniejsza umowa.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wydierżawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
8. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany, po każdym roku kalendarzowym obowiązywania niniejszej umowy w oparciu o opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do nie dokonywania czynności prawnych mających na celu zmianę wierzyciela Wydierżawiającego bez uprzedniego uzyskania zgody na zmianę wierzyciela podmiotu tworzącego.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy, np. z tytułu umowy kredytu, pożyczki.
3. Dzierżawca **nie może** podnajmować, poddzierżawiać bądź oddawać *Przedmiotu dzierżawy* do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmienić przeznaczenia *Przedmiotu dzierżawy*, sposobu jego użytkowania określonego niniejszą umową, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
5. W przypadku dokonania zmian w *Przedmiocie dzierżawy* bez zgody Wydierżawiającego, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego lub zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu dzierżawnego za okres 3 miesięcy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
6. Wszystkie zmiany i ulepszenia *Przedmiotu dzierżawy* wymagają zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej.



§ 7

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony **36 miesięcy**, począwszy od dnia
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za dwa pełne okresy płatności.
 - b) naruszenia postanowień niniejszej umowy, jeśli pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenie dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.
3. W razie zaistnienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wydzierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 8

W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, Wydzierżawiający ma prawo do ustanowienia zastawu na urządzeniach, towarach i innych ruchomościach należących do Dzierżawcy znajdujących się w obiekcie dzierżawy, jako zabezpieczenia płatności tychże należności.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydzierżawiającemu w każdej chwili przysługuje prawo sprawdzenia stanu utrzymania Przedmiotu dzierżawy.
3. Wszelkie spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.
4. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy są:
 - a) po stronie Dzierżawcy: ..., tel.: ...,
 - b) po stronie Wydzierżawiającego: Jacek Herba, tel.: 32 396 46 15,
5. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

- 1) protokół zdawczo – odbiorczy,
- 2) formularz ofertowo – cenowy,
- 3) polisa ubezpieczenia w zakresie OC Dzierżawcy,
- 4) polisa ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.

