

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu w Sosnowcu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu, Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, którego akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000003544 (odpis KRS stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy), posługującym się nadanym nr NIP: 6442876726 oraz REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu
Krzysztofa Bestwinę - działającego w oparciu o treść wydruku z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, zwanego dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....
zwanego/ym dalej „Dzierżawcą”,
zwanymi łącznie **Stronami**, a każda z osobna **Stroną**.

Na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert, zgodnie z Uchwałą nr 686/326/VI/2022 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 20.04.2022 roku w sprawie przyjęcia zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie oraz w oparciu o pozytywną opinię wyrażoną w formie Uchwały Rady Społecznej Szpitala nr 15/2022, z dnia 24.05.2022 roku, zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest nieodpłatnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Sosnowcu przy Placu Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, na podstawie aktu notarialnego z dnia 21.12.2005 roku (Repertorium A nr 8872/XII/2005), zabudowanej budynkami Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu, na terenie której znajduje się Stanowisko.
2. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje do używania opisaną poniżej nieruchomość, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej umowie) na zasadach określonych w umowie.
3. Przedmiotem umowy dzierżawy jest lokal użytkowy (zwany dalej Lokalem) o powierzchni użytkowej wynoszącej 8,8m² usytuowanej w budynku „F”, na poziomie 01, wraz z ewentualnym wyposażeniem, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo - usługowej, na okres do 3 lat., z wyłączeniem: działalności z zakresu ochrony i promocji zdrowia oraz świadczenia niezbędnych dla działalności Szpitala usług o charakterze pomocniczym.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z ofertą złożoną do konkursu ofert.
5. Każda zmiana wykorzystania przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie.
6. Działalność, o której mowa w ofercie złożonej w konkursie ofert będzie polegała na działalności handlowo-usługowej.

§ 2

Okres obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący maksymalnie 3 lata, tj. od do roku.

§ 3

Wydanie przedmiotu umowy

1. Przekazanie przedmiotu umowy zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w

obecności Stron - Załącznik nr 2.

§ 4

Obowiązki stron

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia eksploatacji, prac instalacyjnych na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku.
2. Dzierżawca obowiązany jest w trakcie trwania umowy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji instalacji znajdujących się w Lokalu oraz różnych bieżących remontów.
3. Poczynając od dnia wydania Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu oraz opłat za wodę i kanalizację, energię elektryczną, c.o. oraz odbiór odpadów.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie technicznym oraz do utrzymania i użytkowania Stanowiska zgodnie z zasadami wynikającymi w szczególności z art. 61 i 62 ustawy Prawo budowlane oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy Prawo budowlanego i niezwłocznego przekazywania Wydierżawiającemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania Lokalu w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami wiedzy ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w Lokalu działalności gospodarczej a ochrona ubezpieczeniowa ma obejmować cały okres obowiązywania niniejszej umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia (dokumenty ubezpieczenia stanowią Załącznik nr 3 do niniejszej umowy). Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej i dowodu opłacenia składki. Dzierżawca zobowiązany jest również do podania wysokości sumy ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy w zakresie odpowiedzialności cywilnej. Suma ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w niniejszym ustępie, przez cały okres obowiązywania umowy będzie wynosić co najmniej.....zł (słownie: złotych/100) – Załącznik nr 4 do umowy.
7. Każda zmiana w zakresie korzystania z Przedmiotu dzierżawy, wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy, jak również za te przerwy, o których z wyprzedzeniem poinformował Dzierżawcę. Jednakże, w przypadku przerwy w dostawie mediów, Wydierżawiający zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Dzierżawcą w tym zakresie.
9. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
11. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
12. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzona działalnością, wyłączną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

§ 5

Podnajem i poddzierżawa

Dzierżawca nie może oddać Przedmiotu dzierżawy pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części.

§ 6

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty

2. Za wszelkie szkody powstałe w związku z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy oraz prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy wg PN-N 18001:2004, to znaczy zgodnie z przepisami prawa:
 - a) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjalnie wypadkowe wśród pracowników pracujących na terenie szpitala,
 - b) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa,
 - c) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - d) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac, powiadamiać Inspektora ds. BHP Szpitala o zaistniałych wypadkach przy pracy,
 - e) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Dzierżawcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z przedmiotem dzierżawy, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnymi na stronie internetowej szpitala www.wss5.pl oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej umowy,
 - f) dopuścić Inspektora ds. BHP Szpitala do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami BHP,
 - g) w sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach BHP należy zwracać się do Pełnomocnika Dyrektora ds. Zintegrowanego Systemu Zarządzania.
4. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Środowiskowego ISO 14001, to znaczy:
 - a) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającą z realizacji umowy,
 - b) minimalizować ilość odpadów,
 - c) współpracować ze Szpitalem w zakresie postępowania z odpadami,
 - d) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych,
 - e) Dzierżawcy zabrania się :
 - wwozić na teren Szpitala jakichkolwiek odpadów,
 - składowania substancji mogących zanieczyścić powietrze atmosferyczne, wodę, glebę. W sytuacji, gdy składowanie jest konieczne, Najemca szczegółowe zasady składowania winien uprzednio uzgodnić z Ochroną Środowiska lub Pełnomocnikiem Dyrektora ds. Zintegrowanego Systemu Zarządzania,
 - myć pojazdów na terenie Szpitala,
 - spalać odpadów na terenie Szpitala,
 - wylewać jakichkolwiek substancji do kanalizacji,
 - przeprowadzić szkolenie wśród podległych Dzierżawcy pracowników którzy wykonują pracę związaną z przedmiotem dzierżawy, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego dostępnymi na stronie internetowej szpitala www.wss5.pl oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej umowy,
 - dopuścić Pełnomocnika Dyrektora ds. Zintegrowanego Systemu zarządzania lub osobę wskazaną przez ww. Pełnomocnika do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
5. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala:
 - a) Dzierżawca, pracownik wydzierżawianej powierzchni (Lokalu) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu.
 - b) Szczegółności powinien:
 - przeprowadzać szkolenia z zakresu p/pożarowe zgodnie z wzorem i zakresem zawartym w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w Szpitalu,
 - przestrzegać pozostałych przepisów z zakresu ochrony p/pożarowej i wytycznych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Szpitala.
 - c) Ponadto Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren Przedmiotu dzierżawy, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności przedstawiciela Dzierżawcy.

Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu oraz opłaty za wydierżawiony Lokal.

2. W zakres czynszu netto **zł**, w rozliczeniu miesięcznym wchodzi:
 - a) miesięczna opłata z tytułu dzierżawy w wysokości netto zł (słownie:), tj. w wysokości zł za m²/ pow. Lokalu. Kserokopia oferty stanowi Załącznik nr 5 do umowy,
 - b) woda i kanalizacja – opłata - zł netto/miesięcznie,
 - c) odbiór odpadów komunalnych – opłata – zł netto,
 - d) energia elektryczna – rozliczenia za energię elektryczną odbywać się będą w okresie rozliczeniowym jednomiesięcznym, na podstawie wskazania licznika energii elektrycznej.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia kwot ryczałtu w przypadku wzrostu opłat, które będzie ponosił Wydierżawiający za odbiór odpadów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Opłaty wskazane w § 6 ust 2 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego, ogłaszanej przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2023 roku.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust.2 Umowy, na podstawie stosownego aneksu do Umowy, w przypadku podniesienia cen dostaw mediów przez dostawców. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę. W takim przypadku Wydierżawiający zobowiązuje się udostępnić na żądanie Dzierżawcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne.
6. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego, każdorazowo wskazany w treści faktury.
7. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za zwłokę, za każdy dzień opóźnienia.
8. Faktury będą doręczane za pośrednictwem poczty. Dzierżawca zobowiązuje się do powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji

§ 8

Terminy płatności

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz miesięcznie, z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca niezależnie od dnia doręczenia faktury.
2. Opłaty eksploatacyjne wskazane w § 7 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać comiesięcznie w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wydierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 9

Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z ważnych przyczyn z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wypowiedzenie umowy przez Dzierżawcę w okresie do 6 miesięcy od zawarcia umowy skutkuje przepadkiem kaucji umownej na rzecz Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn, szczególnie gdy:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą całości lub części należności czynszowych lub eksploatacyjnych o których mowa w § 7 umowy, za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową,
 - c) Działalność prowadzona przez Dzierżawcę zagraża bezpieczeństwu osób.

§ 10

Klauzula prorogacyjna

Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron sadem właściwym dla Wydierżawiającego.

§ 11

Zobowiązania i odpowiedzialność

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

6. Dzierżawca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Ogólne rozporządzenie o danych osobowych) RODO.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Upoważnionym przedstawicielem Dzierżawcy do kontaktu z Wydierżawiającym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:
2. Upoważnionym przedstawicielem Wydierżawiającego do kontaktu z Dzierżawcą w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.: 32/36 82 477
3. Uprawnienie Dzierżawcy do korzystania z Przedmiotu umowy nie może ograniczać Wydierżawiającemu wykonywania zadań statutowych.
4. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
5. Dzierżawca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE Ogólne rozporządzenie o danych osobowych) **RODO**.
6. Faktury będą doręczone osobiście lub za pośrednictwem poczty.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do powiadamiania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.
8. Dopuszcza się osobisty odbiór korespondencji przez Dzierżawcę w miejscu uzgodnionym w formie pisemnej pomiędzy Stronami. W pisemnym uzgodnieniu Dzierżawca wyznacza osobę upoważnioną do odbioru korespondencji.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
10. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
11. Załączniki do niniejszej umowy w tym oferta Dzierżawcy, stanowią jej integralne części.
12. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DYREKTOR
ds. Ekonomicznych i Zarządzania Majątkiem
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 5
im. św. Barbary w Sosnowcu

Lukasz Dolata

DZIERŻAWCA

RADCA PRAWNY

Daniel Konicz
Daniel Konicz

