

### Umowa dzierżawy

zawarta w dniu ..... w Sosnowcu pomiędzy:

**SP ZOZ Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu**, 41-200 Sosnowiec, ul. Plac Medyków 1, 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, NIP: 644-287-67-26, REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

**p.o. Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu - Krzysztofa Kowalika**

**zwanym dalej „Wydzierżawiającym”**

a

.....  
.....  
.....  
reprezentowaną przez:

.....  
.....  
reprezentowaną/nym osobiście, zwaną dalej „Dzierżawcą”

zwanymi łącznie **Stronami**, a każda z osobna **Stroną**.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania konkursu ofert, zgodnie z Uchwałą nr 1238/429/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07.06.2023 roku w sprawie przyjęcia zmiany 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 25/2023, z dnia 20.06.2023 roku (Załącznik nr 1), zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

### § 1.

#### Przedmiot Umowy

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 Przedmiot dzierżawy.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy 37,5 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu zlokalizowanej przed wejściem głównym do budynku Szpitala z przeznaczeniem na 3 stanowiska postojowe taksówek, (dalej także „Przedmiot dzierżawy”), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej Umowie) na zasadach określonych w Umowie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z ofertą przetargową tj. z przeznaczeniem na 3 stanowiska postojowe taksówek.
4. Każda zmiana w zakresie korzystania z Przedmiotu dzierżawy, jak i zmiana w Przedmiocie dzierżawy, wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zakupu co najmniej 3 sztuk kart parkingowych, o których mowa w § 3, poniżej. W razie zgubienia lub zniszczenia kart, Dzierżawca zobowiązany jest do zakupu nowej karty w miejsce zniszczonej lub utraconej.

### § 2.

#### Okres obowiązywania Umowy

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

### § 3.

#### Wydanie przedmiotu Umowy

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, (Załącznik nr 2). Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu.
2. Dzierżawca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny Przedmiotu dzierżawy.
3. Strony zgodnie ustalają czynsz miesięczny w wysokości ..... zł (słownie: .....), tj. w wysokości ..... zł za 37,5 m<sup>2</sup>x pow. gruntu + podatek VAT wg obowiązującej w danym momencie czasu stawki.
4. Czynsz nie obejmuje opłaty miesięcznej za wjazd na teren Szpitala ani opłaty za wykupienie 3 kart parkingowych. (1 sztuka 20,00 zł brutto).
5. Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania:
  - a) opłaty abonamentowej za wjazd na teren Szpitala miesięcznie w wysokości zgodnej z aktualnym cennikiem;
  - b) zakupu kart parkingowych na zasadach przewidzianych w aktualnie obowiązującym zarządzeniu Dyrektora WSS 5,
  - c) Dzierżawca ma możliwość ustawienia reklamy (tablica informacyjna o wymiarach nie większych, niż 1200 x 800 mm), w obrębie 2-3 metrów od Przedmiotu dzierżawy,
  - d) wysokość miesięcznego abonamentu może zostać zmieniona w czasie obowiązywania Umowy. Zmiana taka jest dokonywana na podstawie jednostronnego oświadczenia woli Wydierżawiającego, zawierającego uzasadnienie dokonywanych zmian i nie stanowi zmiany Umowy. Opłata (abonamentowa i zakup karty) wnoszona gotówką w kasie parkingu.
5. Czynsz, podlega waloryzacji każdorazowo na koniec roku kalendarzowego w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Czynsz waloryzowany będzie, jeden raz w roku na ostatni dzień stycznia każdego roku - o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w roku poprzednim, obwieszczony przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu skuteczna będzie od dnia 1 lutego każdego roku, bez konieczności podpisywania odrębnego aneksu do Umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi po 1 stycznia 2024 roku. O wysokości należnego czynszu Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie.
6. Czynsz jest płatny z góry w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany każdorazowo w treści faktury.
7. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie.
8. Za termin zapłaty uznaje się datę uznania środków na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
9. Faktury będą doręczane za pośrednictwem poczty. Dzierżawca zobowiązuje się do powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania faktur za skutecznie doręczone.
10. Wydierżawiający zgadza się na oznakowanie miejsca postoju taksówek znakami drogowymi pionowymi i poziomymi, po uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
11. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty i nakłady na Przedmiot umowy konieczne do uruchomienia działalności.
12. Wszelkie nakłady i koszty poniesione przez Dzierżawcę na Przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi w przypadku ustania Umowy.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu dzierżawy w czystości i porządku, w tym w szczególności do obowiązków Dzierżawcy należy: uprzątnięcie i pozbycie się błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z Przedmiotu dzierżawy oraz pozbycie się zebranych na terenie Przedmiotu dzierżawy odpadów komunalnych w sposób zgodny z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przepisami odrębnymi.
14. Uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem leży po stronie Dzierżawcy.
15. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, wyłączną odpowiedzialność

16. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać zasad i przepisów obowiązujących na nieruchomości Wydzierżawiającego.

#### § 4.

##### Podnajem i poddzierżawa

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

#### § 5.

##### Przestrzeganie przepisów

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu prawa ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskiwania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej z wymogami prawa gospodarki odpadami oraz Kodeksu Drogowego.
2. Po zakończeniu trwania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego na swój koszt, w szczególności do niezwłocznego usunięcia oznakowania miejsca postoju taksówek znakami drogowymi pionowymi i poziomymi.
3. Dzierżawca pokrywa koszty naprawy szkód powstałych podczas montażu i demontażu oznakowania miejsca postoju taksówek znakami drogowymi pionowymi i poziomymi.

#### § 6.

##### Obowiązki

1. Dzierżawca podlega obowiązkowi ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do udokumentowania zawarcia przez niego Umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków (dokument ubezpieczenia stanowiący Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy należy złożyć w terminie 7 dni od zawarcia Umowy).
3. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczenia w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, kaucji w wysokości dwukrotnej wartości czynszu dzierżawnego brutto tj. kwocie ..... **złotych** /słownie: ..... (zgodnie ze złożoną ofertą, stanowiącą Załącznik nr 5 do Umowy) na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy z tytułu niniejszej Umowy. Dowód wpłaty kaucji stanowi Załącznik nr 4.
4. Jeśli Dzierżawca, pomimo ustalonego terminu płatności, nie dokona zapłaty należności z tytułu niniejszej Umowy, Wydzierżawiającemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z kwoty wpłaconej przez Dzierżawcę kaucji już następnego dnia po upływie terminu płatności.
5. O fakcie zaliczenia części albo całości kaucji na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego Dzierżawca, zostanie niezwłocznie zawiadomiony na piśmie i jednocześnie wzywany, do wpłaty kwoty równej kwocie, o jaką pomniejszona została kaucja na skutek dokonanego przez Wydzierżawiającego zaliczenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania. W razie opóźnienia w uzupełnieniu wysokości kaucji do pierwotnej wysokości Wydzierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Wpłacona przez Dzierżawcę, kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy, niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 30 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej Umowy.
7. Dzierżawca, wpłaca kaucję na numer rachunku bankowego w PKO BP 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182 z opisem : Kaucja do umowy dzierżawy - nazwa kontrahenta, z dnia .....

## § 7.

### Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z ważnych przyczyn w każdym czasie 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.

## § 8.

### Klauzula prorogacyjna

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

## § 9.

### Zobowiązania i odpowiedzialność

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy jak również za skutki nieprzestrzeżenia przez Dzierżawcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
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 Najemcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z przedmiotem najmu, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnymi na stronie internetowej szpitala [www.wss5.pl](http://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, 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,
    - składować substancji mogących zanieczyścić powietrze atmosferyczne, wodę, glebę. W sytuacji, gdy składowanie jest konieczne, Najemca szczegółowe zasady składowania winien uprzednio uzgodnić z Ochroną Środowiska,

- myć pojazdów na terenie Szpitala,
  - spalać odpadów na terenie Szpitala,
  - wylewać jakichkolwiek substancji do kanalizacji,
- f) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników którzy wykonują pracę związaną z przedmiotem najmu , w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego dostępnych na stronie internetowej szpitala [www.wss5.pl](http://www.wss5.pl) oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącym Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy.
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) Szczególnie powinien:
- zabezpieczyć pomieszczenia w odpowiednią ilość i rodzaj gaśnic, przestrzegać terminów ich okresowej kontroli,
  - dbać o stan elementów systemów i urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się na wydzierżawianej powierzchni, zgłaszać ewentualne zauważone uszkodzenia,
  - zgłaszać z wyprzedzeniem przeprowadzanie prac pożarowo-niebezpiecznych (kategoryczny zakaz ich wykonywania bez otrzymania zgody Wydzierżawiającego),
  - 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.
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.

## § 10.

### Postanowienia końcowe

1. Upoważnionym przedstawicielem Dzierżawcy do kontaktu z Wydzierżawiającym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest ....., tel.: .....
2. Upoważnionym przedstawicielem Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego 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 spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze

negocjacji, w razie braku porozumienia Stron sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach.

11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
12. Załączniki do niniejszej Umowy, w tym oferta Dzierżawcy, stanowią jej integralne części.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

Wykaz załączników:

1. Uchwała Rady Społecznej Szpitala nr ....., z dnia ..... roku,
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. dokumenty ubezpieczenia,
4. dowód wpłaty kaucji umownej,
5. oferta cenowa Dzierżawcy,
6. i 7. oświadczenie - zasady BHP.