

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO WRAZ Z DZIERŻAWĄ WYPOSAŻENIA POMIESZCZENIA

zawarta w dniu r. w Sosnowcu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 Im. Św. Barbary w Sosnowcu,

Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000003544,

NIP: 644-28-76-726, REGON: 000296495, reprezentowanym przez:

Dyrektora –

zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”

Podstawa zawarcia :

tryb zgodny uchwałą nr 2232/288/V/2018 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 25.09.2018r. w sprawie przyjęcia Zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie oraz pozytywną opinię wyrażoną w formie uchwały Rady Społecznej Szpitala nr 10/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 roku. W oparciu o w/w tryb zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest lokal użytkowy zwany dalej „Lokalem” o pow. całkowitej 19,33m², usytuowany w budynku „E-1-12” przy Placu Medyków 1 w Sosnowcu.
2. Przedmiot dzierżawy stanowią ruchomości wymienione w §6 p.1.2.
3. Wydierżawiający oświadcza, że jest posiadaczem Lokalu oraz że lokal jest wolny od wszelkich ciężarów i ograniczeń.
4. Przedmiot umowy dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na prowadzenie Kancelarii Radców Prawnych.

§ 2

Okres obowiązywania umowy dzierżawy

W związku z przekazaniem przedmiotu dzierżawy w dniuroku umowa obowiązuje odroku do roku.

§ 3

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Lokalu wraz z ruchomościami nastąpi na podstawie protokołu, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół będzie zawierał szczegółowy opis stanu technicznego Lokalu oraz wyposażenia znajdującego się w nim w chwili przekazania („Protokół przekazania”). Protokół przekazania będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i wyposażenie Lokalu oraz stan techniczny dzierżawionych ruchomości znajdujących się w nim w dniu przekazania.

§ 4

Obowiązki stron

1. Począwszy od dnia wydania Lokalu oraz ruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu czynsz oraz inne opłaty, o których mowa w § 6 Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal na cel określony w § 1 ust 4 niniejszej Umowy. Każda zmiana przedmiotu wykorzystania Lokalu wymaga zgody Wydzierżawiającego.
3. 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.
4. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać zasad i przepisów obowiązujących na nieruchomości Wydzierżawiającego, z którymi zostanie zapoznany.
5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów.
6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów, Wydzierżawiający zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Dzierżawcą w tym zakresie.
7. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany opróżnić Lokal z ruchomości, które są własnością Dzierżawcy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy i przekazać Lokal Wydzierżawiającemu.
8. Po zakończeniu umowy Dzierżawcy nie będzie przysługiwał zwrot nakładów jakie poczynił na przedmiot dzierżawy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się:
 - a) przygotować we własnym zakresie Lokal do wymogów organów kontrolnych,
 - b) nie dokonywać bez zgody Wydzierżawiającego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanego Lokalu poza przeznaczenie wynikające z Umowy,
 - c) udostępnić Lokal i pomieszczenia przynależne do niego w celu dokonania, okresowego przeglądu stany technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu w terminie ustalonym z Wydzierżawiającym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3 – dniowym wyprzedzeniem;
 - d) używać Lokalu z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
 - e) dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego na zakres wykonywanych prac;
 - f) przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Lokalu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów p/pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu;
 - g) zwrócić Przedmiot najmu i Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z zasad prawidłowego użytkowania. Kaucję na poczet ewentualnych uszkodzeń dzierżawionego wyposażenia w wysokości 5 000zł (słownie: pięć tysięcy złotych) należy wpłacić w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy na konto Bank PKO 50 1020 2498 0000 8102 0433 8091

§ 5

Podnajem

Dzierżawca nie jest uprawniony do zawarcia umowy użyczenia lub podnajmu całości lokalu lub jego części na rzecz osób trzecich.

§ 6

Czynsz i inne opłaty

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

1.1 miesięcznego czynszu z tytułu dzierżawy lokalu w wysokości:

netto 513,08 zł (słownie: pięćset trzynaście złotych 08/100)

podatek VAT 118,01 zł (słownie: sto osiemnaście złotych 01/100)

brutto: 631,09 zł (słownie: sześćset trzydzieści jeden złotych 09/100)

Stawka czynszu obejmuje koszty związane z korzystaniem z obiektu, takie jak media (energia elektryczna, woda, CO), wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie OC, majątkowe, utrzymanie czystości, dozór mienia itp.

1.2. miesięcznego ryczałtu z tytułu dzierżawy sprzętu i wyposażenia:

a) krzesła, fotele (2,5zł)	-	5 szt – 12,50zł
b) szafki stojące, wiszące, różne (7zł)	-	1 szt – 1,00zł
c) szafki stojące, wiszące, różne (7,80zł)	-	2 szt – 15,60zł
d) biurko (18,00zł)	-	1 szt – 18,00zł
e) szafa (10,00zł)	-	1 szt - 10,00zł
f) stoliki, stoły różne (18,80zł)	-	1 szt - 18,80zł
g) wieszak stojący metalowy (1,00zł)	-	1 szt - 1,00zł
h) aparat telefoniczny cyfrowy system Karel 26-4 (4zł)	-	1 szt - 4,00zł
netto: 86,00 zł		
podatek VAT: 19,78zł		
brutto: 105,78zł		

2. Opłaty wskazane w ust. 1 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2020r.

3. W związku z podjętą z dnia 30.12.2019r. Uchwałą Rady Społecznej nr 75/2019 Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawek wskazanych w w/w Uchwale po 30.12.2022r.

§ 7

Terminy płatności

1. Czynsz z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury VAT.
2. Wszystkie opłaty będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, każdorazowo wskazany w treści faktury VAT.
3. Jeśli Dzierżawca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wydierżawiającemu naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
4. Wydierżawiający dopuszcza możliwość składania faktur przez Dzierżawcę poprzez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF).

§ 8

Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z ważnych przyczyn z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. 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 i eksploatacyjnych o których mowa w § 3 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.

- d) Wygaśnięcie umowy zawarta ze Szpitalem na świadczenie usług prawnych.
- 3. Wypowiedzenie umowy nastąpi w formie pisemnej, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

§ 9

Klauzula prorogacyjna

Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, a w razie braku porozumienia Stron sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. 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**.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej.
3. Faktury będą doręczane osobiście lub za pośrednictwem poczty.
4. W sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA