

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu w Chorzowie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Zespołem Szpitali Miejskich w Chorzowie z siedzibą: **41-500 Chorzów, ul. Strzelców Bytomskich 11**; wpisanym w dniu 16.05.2001r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000011939, posiadającym numer NIP 627-19-23-530; nadany przez Urząd Skarbowy w Chorzowie, zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Jerzego Szafranowicza

a

.....

wpisaną w dniu r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w pod nr KRS:, posiadającą NIP nadanym przez Urząd Skarbowy w, zwaną w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**, reprezentowaną przez:

1)

2)

o następującej treści:

Niniejsza umowa jest następstwem złożenia przez Oferenta najkorzystniejszej oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu ograniczonego na dzierżawę pomieszczeń znajdujących się w Pawilonie II na terenie SPZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie (ul. Strzelców Bytomskich 11) - z zastosowaniem przesłanek Regulaminu postępowania w sprawach o sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste oraz wydzierżawienie, najem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych SP ZOZ ZSM, jak również w oparciu o Uchwałę Nr X/148/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Chorzów, **na okres 10 lat z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej w zakresie kardiologii dla pacjentów dorosłych na podstawie umowy o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia o łącznej powierzchni 697,60 m², w skład której wchodzi powierzchnie:**

- na prowadzenia działalności leczniczej (oddział kardiologii wraz z pracownią hemodynamiki oraz Izbą Przyjęć) - 666,60 m²,
- magazyn - 6,0 m²,
- szatnia dla personelu - 25,00 m²,

oraz współużytkowania wind, powierzchni wspólnych i pomieszczenia pro morte.

§ 1

Przedmiot Dzierżawy

Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę, do używania i pobierania pożytków powierzchnię 697,60 m² mieszczącą się w Pawilonie nr II na terenie SPZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie (ul. Strzelców Bytomskich 11), w skład której wchodzi:

- pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności leczniczej (oddział kardiologii wraz z pracownią hemodynamiki oraz Izbą Przyjęć) - 666,60 m²,
- magazyn - 6,0 m²,
- szatnia dla personelu - 25,00 m²,

oraz

- powierzchnie współużytkowane, windy i pomieszczenie pro morte

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej w zakresie kardiologii dla pacjentów dorosłych **na podstawie umowy o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia**, zwaną dalej Przedmiotem Umowy.

§ 2.

Postanowienia Ogólne

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, w której znajdują się pomieszczenia o łącznej powierzchni **697,60m²**, zlokalizowanej w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11 na działce 4025/164 oraz, że ww. nieruchomość nie posiada żadnych obciążeń i do wydania jej (podpisania umowy) sytuacja ta nie uległa zmianie.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że w stosunku do żadnego ze składników majątkowych składających się na Przedmiot Umowy będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Wyzierzawiającego nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, sądowe i administracyjne.

§ 3.

Cel Umowy

1. Dzierżawca zamierza prowadzić działalność na warunkach określonych w § 8 oraz prowadzić działalność w zakresie
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym wyżej oraz przestrzegając obowiązujących norm prawnych.
3. Strony zgodnie postanawiają, że cel umowy może zostać zmieniony wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wyzierzawiającego.

§ 4.

Czas Obowiązania i Tryb Rozwiązania Umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2032 r., lecz nie dłużej niż na okres 10 lat.
2. Wyzierzawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu, za dwa okresy płatności,
 - b) narusza cel umowy określony w § 3, w szczególności, gdy Dzierżawca: używa Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, gdy zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, albo eksploatuje Przedmiot Umowy w sposób obniżający jego wartość ponad normalne zużycie,
 - c) nie złoży oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 Wyzierzawiający będzie zobowiązany do pisemnego wezwania Dzierżawcy do zapłaty zaległych należności lub do prowadzenia działalności zgodnie z celem umowy lub złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Uprawnienie do rozwiązania umowy powstaje, jeżeli Dzierżawca nie zapłaci Wyzierzawiającemu kwot wymienionych w wezwaniu w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania lub, gdy nie zaprzestanie naruszania celu umowy bądź nie wykona obowiązku użytkowania Przedmiotu Umowy zgodnie z celem umowy określonym w § 3 w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania wezwania lub, gdy nie przedłoży oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie od dnia otrzymania wezwania.
4. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim przejmował on w/w przedmiot z uwzględnieniem uzgodnionych zmian wynikających z modernizacji, adaptacji itp., zgodnie z postanowieniami § 9 Umowy.
5. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za pisemnym porozumieniem stron, zawierającym w szczególności: uzgodnienie, wysokość i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu umowy.
6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania rzeczy.
7. Wyzierzawiający naliczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

§ 5.

Wydanie Przedmiotu Umowy

1. Wydanie Przedmiotu Umowy, nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół wydania Przedmiotu Umowy, tj. nieruchomości, zostanie sporządzony i podpisany na dzień rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy.
2. Strony oświadczają, że od dnia wydania Przedmiotu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów, o których mowa w § 6 ust.1- 3.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, faktycznym i technicznym Przedmiotu Umowy.

§ 6.

Czynsz, Inne Opłaty

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości netto (słownie:) + 23% podatku VAT, do 25. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy prowadzony w..... płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego do 10 dnia każdego miesiąca.
 - 1.1. Za okres krótszy niż miesiąc czynsz będzie naliczany proporcjonalnie.
 - 1.2. Za pierwszy okres rozliczeniowy Wydierżawiający wystawi fakturę w ciągu 14 dni od dnia wydania Przedmiotu Umowy z terminem płatności 14 dni.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do regulowania należności za korzystanie z tytułu opłat eksploatacyjnych na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia.
 - 2.1. Zapłata z tytułu opłat eksploatacyjnych takich jak: energia elektryczna, woda, gazy medyczne, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie C.O. itp. następować będzie z dołu po otrzymaniu przez Dzierżawcę faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie do 30 dni, licząc od dnia jej wystawienia. Wykaz opłat eksploatacyjnych stanowi załącznik do umowy.
 - 2.2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo proporcjonalnej zmiany należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku ze wzrostem opłat za energię elektryczną, ciepło, wodę i inne obciążenia związane z przedmiotem umowy.
 - 2.3. Opłatę z tytułu wywozu odpadów komunalnych i medycznych Dzierżawca regulował będzie we własnym zakresie, zgodnie z zawartą przez niego odrębną umową.
3. Wysokość Czynszu płatnego przez Dzierżawcę będzie podlegać corocznej indeksacji (w górę).
 - 3.1. Wydierżawiający ma prawo dokonać indeksacji Czynszu po raz pierwszy w dniu 1 stycznia roku 2024, po opublikowaniu przez: GUS oficjalnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług (wskaźnik inflacyjny) albo Eurostat – Urząd Statystyczny Wspólnot Europejskich - oficjalnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na terenie Unii Walutowej (MUICP) za poprzedni rok; Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kwotą (ewentualnej) różnicy pomiędzy kwotą Czynszu zindeksowanego według takiego wskaźnika za okres od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiła ta publikacja, a kwotą Czynszu, na którą Dzierżawca otrzymał już fakturę.
 - 3.2. Następnie, od kolejnego okresu rozliczeniowego, Wydierżawiający będzie wystawiał faktury na kwotę czynszu podwyższonego o powyższy wskaźnik, którą Dzierżawca powinien płacić zgodnie z powyższymi postanowieniami.
 - 3.3. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik (albo MUICP) za poprzedni rok miał wartość ujemną (deflacja), czynsz nie zostanie indeksowany o taki ujemny współczynnik.

§ 7.

Prawa i Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający uprawniony jest do pobierania czynszu dzierżawnego i innych opłat, o których mowa w § 6 Umowy.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do świadczeń polegających na udostępnieniu: zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.

§ 8.

Prawa i Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki i zobowiązuje się do dokonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogarszania wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania ani go poddzierżawiać lub podnajmować i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
4. W związku z faktem, że dzierżawione pomieszczenia znajdują się w obiekcie objętym ochroną Wojewódzkiego Konserwatora zabytków z dnia 10 kwietnia 1985 roku (nr rej. 1357/85) jakkolwiek ich przebudowa wymagać będzie od Dzierżawcy, oprócz pisemnej zgody Wydierżawiającego, uzyskania również odpowiedniej, wyrażonej na piśmie decyzji w/w Konserwatora.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo do umieszczenia swojego szyldu na Oddziale Kardiologicznym Pawilonu II i korzystania z parkingu Wydierżawiającego – według odrębnie określonych zasad. Sposób umieszczenia i zamontowania szyldu Dzierżawca ustali z Kierownikiem działu Administracyjno-Gospodarczego Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca przyjmuje na siebie obowiązek przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie obiektów Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać ustalonych zasad porządku obowiązującego na terenie Wydierżawiającego.

Wytwarzane przez Dzierżawcę odpady szkodliwe dla środowiska będą utylizowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 9.

Nakłady

1. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić na własny koszt, nakłady konieczne związane ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Umowy. Za uprzednią zgodą Wyzdierżawiającego i jednoczesnym ustaleniu sposobu ich rozliczenia, Dzierżawca może ponosić wszelkie inne nakłady, a w szczególności nakłady na remonty kapitalne, w tym instalacji wodnych, energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, C.O., znajdujących się na terenie stanowiącym Przedmiot Umowy. Wszelkie zmiany w sieciach przesyłowych oraz w infrastrukturze na terenach objętych Przedmiotem Umowy wymagać będą wcześniejszego pisemnego uzgodnienia z Wyzdierżawiającym.
2. Wyzdierżawiający nie ma obowiązku zwrotu Dzierżawcy kosztów związanych z adaptacją pomieszczeń przeznaczonych do dzierżawy lub innych nakładów, zmian i ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę niezależnie od przyczyny rozwiązania Umowy dzierżawy.

§ 10.

Kontrola

1. Wyzdierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wyzdierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 11.

Ubezpieczenie

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia we własnym zakresie prowadzonej w Przedmiocie Umowy działalności od odpowiedzialności cywilnej oraz majątkowej (- ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych: ogień, uderzenie pioruna, eksplozja, itp., szkody spowodowane awariami wodno-kanalizacyjnymi i centralnego ogrzewania, pęknięcie na zewnątrz i wewnątrz budynków rur w skutek mrozu oraz następstwa akcji ratowniczej prowadzonej w związku ze zdarzeniami wymienionymi powyżej; dewastacja) w czasie trwania niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca na swój własny koszt wykupi i będzie utrzymywał w mocy ubezpieczenia wymienione w niniejszym ustępie przez cały okres trwania Umowy Dzierżawy.

§ 12.

Odpowiedzialność

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Umowy przez jego pracowników, dostawców oraz wykonawców.
2. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia Dzierżawcy, oraz za szkody wyrządzone w mieniu Dzierżawcy, znajdującym się w Przedmiocie Umowy, dokonane przez osoby trzecie lub spowodowane działaniem siły wyższej.
3. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Umowy będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu umowy.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do Wyzdierżawiającego, jak również osób trzecich (w tym personelu Dzierżawcy i podwykonawców) za wszelkie szkody powstałe na wskutek modernizacji lub adaptacji dzierżawionych pomieszczeń w wyniku wykonywania przez Dzierżawcę robót objętych niniejszą Umową włączając w to szkody w budowlach, urządzeniach, drogach itp. spowodowane przez personel Dzierżawcy, jego podwykonawców, dostawców lub inne osoby pracujące na zlecenie Dzierżawcy. Dzierżawca jest zobowiązany do całkowitego naprawienia takich szkód we własnym zakresie. Dzierżawca ponosić będzie odpowiednio odpowiedzialność za wszelkie roszczenia, szkody, straty i wydatki poniesione w związku z uszczerbkiem na zdrowiu, chorobą lub śmiercią kogokolwiek lub na wypadek szkody lub straty w mieniu, powstałej lub spowodowanej w wyniku wykonywania robót przez Dzierżawcę, personel Dzierżawcy, jego podwykonawców i inne osoby trzecie działające na zlecenie Dzierżawcy przy realizacji robót.
5. Dzierżawca winien przestrzegać wszelkich obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, zadbać o bezpieczeństwo personelu oraz innych osób uprawnionych do przebywania w miejscu wykonywania robót i innych obiektach mieszczących się na terenie placu budowy i zadba on również o to, by roboty były wykonywane w sposób niezagrażający tym osobom, czy obiektom.

§ 13.

Zwrot Przedmiotu Umowy

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy przed terminem, na jaki została zawarta, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym uwzględniając normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy przed terminem, na jaki została zawarta, zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, w którym opisany będzie stan opuszczanego obiektu.
3. W dniu ustania Umowy Dzierżawy, Dzierżawca opuści Przedmiot Dzierżawy oraz przekaże go Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie opuści Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym powyżej, wówczas nie ograniczając jakichkolwiek środków prawnych przysługujących Wydzierżawiającemu, Wydzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej za zwłokę w realizacji obowiązku zwrotu w wysokości 2% miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Umowy.

§ 14.

Postanowienia Różne

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne w jakimkolwiek zakresie, to fakt ten nie będzie miał wpływu na pozostałą część niniejszej umowy, o ile z okoliczności nie będzie wynikać, że bez takich nieważnych lub nieskutecznych postanowień umowa nie została by zawarta. Jednakże Strony niezwłocznie, w dobrej wierze, podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia postanowieniem, które na tyle, ile to możliwe w danych okolicznościach, osiągnie skutek, który miał być osiągnięty przez nieważne lub nieskuteczne postanowienie.
4. Strony będą rozwiązywać wszelkie spory powstałe w związku z Umową w drodze negocjacji prowadzonych przez okres 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia otrzymania przez Stronę pisemnego zawiadomienia o zaistniałym sporze przekazanego przez drugą Stronę.
Jeżeli Strony nie rozwiążą sporu w drodze negocjacji w ww. terminie, wówczas spór między nimi zostanie rozstrzygnięty przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron
6. Niżej wymienione załączniki stanowią integralną część umowy i są podpisane przez Strony:

Załącznik nr 1 - Wykaz pomieszczeń przeznaczonych do dzierżawy

Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy

Dzierżawca

Wydzierżawiający

DYREKTOR
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

dr n. ekon. Jerzy Szafranowicz

.....
(czytelny podpis osoby
reprezentującej Dzierżawcę)

.....
(czytelny podpis osoby
reprezentującej Wydzierżawiającego)