

Umowa dzierżawy

(do przetargu nieograniczonego - nr sprawy ZP/PN/12/2020)

zawarta w dniu roku w Orzeszu pomiędzy:

Szpitałem Chorób Płuc, z siedzibą 43 – 180 Orzesze, przy ul. Gliwickiej 20, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS : 0000064521, NIP : 635-15-71-599, REGON : 276184500 reprezentowanym przez: Sylwię Nieradzik – p.o. Dyrektora Szpitala Chorób Płuc w Orzeszu, przy Kontrasygnacie Głównego Księgowego - Barbary Grab, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
.....
reprezentowaną/ym przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

została zawarta umowa w treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest własnością Województwa Śląskiego i znajduje się w jego użytkowaniu.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy, w postaci uchwały nr .../2020 Rady Społecznej Szpitala Chorób Płuc w Orzeszu z dnia r. w sprawie opinii dotyczącej najmu pomieszczeń na cele magazynowe, socjalne i gospodarcze w Szpitalu Chorób Płuc w Orzeszu.
3. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa pomieszczeń na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie znajdujące się w Szpitalu Chorób Płuc w Orzeszu tj.: pomieszczenie socjalne i magazynowe zlokalizowane na parterze budynku administracyjno-mieszkalnego Szpitala oraz pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w piwnicy Pawilonu A Szpitala.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy, protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Wydierżawione pomieszczenia Dzierżawca wykorzystywać będzie w celu: „Socjalnym, magazynowym i gospodarczym na potrzeby realizacji umowy na usługi utrzymania czystości w szpitalu” na warunkach określonych w niniejszej umowie.
4. Wydierżawiający nie wyraża zgody na zmianę przez Dzierżawcę przeznaczenia oraz sposobu wykorzystywania wydierżawionych pomieszczeń.
5. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dostęp do dzierżawionego pomieszczenia przez całą dobę.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w §2 umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do dzierżawionego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wydzierżawionych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
4. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu dzierżawy w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony dzierżawionego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia.
7. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Dzierżawca.

§ 4

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wydzierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
2. Dzierżawca nie będzie miał prawa do zapłaty równowartości dokonanych przez niego nakładów adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych ze strony Wydzierżawiającego, zarówno w okresie obowiązywania umowy, jak i po jej rozwiązaniu.
3. Wszelkie nakłady poniesione przez Wykonawcę na nieruchomość stają się własnością Wydzierżawiającego.
4. Strony postanawiają, że po zakończeniu dzierżawy, Wydzierżawiający będzie uprawniony do bezpłatnego zatrzymania dokonanych przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń bez jakiegokolwiek wynagrodzenia dla Dzierżawcy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu dzierżawy.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli dzierżawionych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy.

§ 5

1. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się (na własny koszt) od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Dzierżawca

zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wydzierżawiającego od niniejszej umowy oraz przedkładania we wskazanym powyżej terminie dowodu kontynuacji ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy.

2. Dzierżawca odpowiada na zasadach określonych w ust. 1 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.

§ 6

1. Dzierżawcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować / poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy w całości lub części lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody podmiotu tworzącego, właściwego dla Wydzierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie ani rozporządzać nimi w jakiejkolwiek formie prawem przewidzianej. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy. Dzierżawca nie może również bez zgody Wydzierżawiającego przyjąć poręczenia za jego zobowiązania ani udzielać pełnomocnictwa do dochodzenia wierzytelności objętych umową innemu podmiotowi niż kancelaria prowadzona przez radcę prawnego lub adwokata, powyższe obejmuje także zawarcie przez Wydzierżawiającego umów o zarządzanie wierzytelnościami, umów forfaitingu lub factoringu oraz innych umów nienazwanych, w wyniku których nawet potencjalnie może dojść do przejścia wierzytelności na inny podmiot. W przypadku zawarcia z podmiotem trzecim umowy o zarządzanie wierzytelnościami lub innej podobnej umowy wszelkie płatności dokonywane będą wyłącznie na rachunek Dzierżawcy. Jednocześnie w przypadku jeżeli w wyniku zawarcia takiej umowy przez Dzierżawcę, podmiot trzeci uzyskałby prawo domagania się od Wydzierżawiającego zapłaty jakiejkolwiek części należności wynikających z niniejszej umowy na rzecz tego podmiotu, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości równowartości kwot jakie Wydzierżawiający zobowiązany będzie zapłacić podmiotowi trzeciemu.

§ 7

1. Dzierżawca jest zobowiązany poinformować Wydzierżawiającego o przerwach w prowadzeniu działalności oraz powiadamiać Wydzierżawiającego o innych przyczynach przerwania lub zamknięcia działalności.

2. Przerwa w prowadzeniu działalności nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty opłat wynikających z niniejszej umowy.

§ 8

1. Miesięczny czynsz dzierżawy za wydzierżawione pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy wynosi brutto zł.

a) za zużytą energię Dzierżawca będzie uiszczał opłatę za faktyczne zużycie na podstawie zainstalowanych podliczników

2. Łączna wartość umowy, na dzień podpisania umowy wynosi złotych brutto (słownie: zł/100 groszy)
3. Stawka czynszu może podlegać waloryzacji raz w roku, jedynie o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa powyżej, wymaga formy pisemnego poinformowania Dzierżawcy o tym fakcie, ale bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu zastrzeżonego w niniejszej umowie przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, oddanie w podnajem (za zgodą Wydierżawiającego) lub inne przeszkody.
5. Miesięczny koszt za dzierżawę pomieszczeń jest płatny na podstawie sporządzonej faktury VAT, w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT na rachunek Wydierżawiającego nr konta 97 8454 1040 2002 0029 7442 0004. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz odsetkami w wysokości wynikającej z przepisów prawa.
6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

§ 9

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Dzierżawca jest zobowiązany, w terminie wskazanym w powyższym zdaniu, do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, które są własnością Dzierżawcy (po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu), Dzierżawca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wydierżawiającym w terminie wskazanym w ust. 1.
3. Po zakończeniu umowy ze zdania wydierżawionych pomieszczeń strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo określającego jego stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie.
4. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć wszelkie wady i usterki wskazane przez Wydierżawiającego w trybie określonym w ust. 3 w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wydierżawiający ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy obciążając go karą umowną w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.
5. W przypadku nie opuszczenia przez Dzierżawcę pomieszczeń z chwilą zakończenia umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wydierżawiający ma prawo obciążyć go karą umową w wysokości trzykrotności czynszu dzierżawnego należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za każdy dzień od daty upływu trwania umowy do daty zdania pomieszczeń dzierżawionych.

§ 10

1. W przypadku usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Wydierżawiającego.

2. W przypadkach określonych w pkt. 1 nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez Dzierżawcę za okres zawieszenia działalności. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

§ 11

1. Umowa zawarta jest przez okres 16 miesięcy, począwszy od siódmego dnia po podpisaniu umowy.

2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy.

3. Umowa wygasa każdorazowo z momentem rozwiązania umowy na usługę kompleksowego utrzymania czystości z uwzględnieniem dezynfekcji w Szpitalu Chorób Płuc w Orzeszu.

4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności, gdy:

- 1) zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalsza realizacja umowy będzie nie możliwa lub niecelowa,
- 2) Dzierżawca utraci prawo do wykonywania świadczeń albo prawo to zostanie zawieszone,
- 3) Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku poddania kontroli zgodnie z treścią niniejszej umowy,
- 4) dojdzie do przekształceń Wydierżawiającego w wyniku których nowy podmiot przejmie realizowane dotąd zadania z zakresu ochrony zdrowia,
- 5) Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu powyżej 14 dni od terminu wymagalności,
- 6) Dzierżawca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
- 7) Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na działalność niezgodną ze statutem bądź przedmiotem działalności albo udostępni go do używania osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego,
- 8) zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa, stan prawny nieruchomości albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalsza dzierżawa będzie nie możliwa lub niecelowa,

5. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 2 i 3 rozwiązanie umowy przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić tylko za porozumieniem obu stron.

6. Strony dopuszczają zmianę umowy, co do wielkości dzierżawionych powierzchni jeżeli okaże się to niezbędne dla realizacji umowy w związku z powszechni obowiązującymi przepisami w tym zakresie lub decyzjami właściwych organów administracji.

§ 12

1. Wydierżawiający ma prawo naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia łącznego brutto, o którym mowa w § 8 ust. 2 zdanie drugie umowy, w

przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Dzierżawcy, w szczególności w przypadku nienależytego wykonania lub niewykonania umowy.

2. Kara umowna jest płatna w terminie 7 dni od daty przesłania Dzierżawcy noty księgowej. Wyzierzawiający ma prawo potrącić karę umowną z wynagrodzenia Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.

§ 13

1. Ze strony Wyzierzawiającego odpowiedzialnym za nadzór nad realizacją niniejszej umowy będzie pielęgniarka epidemiologiczna - tel. 32/2213661 wew. mail: epidemiologia @szpitalorzesze.pl fax:

2. Ze strony Dzierżawcy odpowiedzialnym za należyte wykonywanie umowy jest zobowiązany do pozostawania w stałym i bezpośrednim kontakcie (telefonicznym, faksowym, mailowym) z Zamawiającym przez wszystkie dni tygodnia przez 24 godziny na dobę – tel. mail

3. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją, wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.

4. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone, nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń.

5. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

7. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w miejscu siedziby Wyzierzawiającego.

8. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierzawiający:

Dzierżawca: