

UMOWA (wzór)

NR

/2019

nr umowy / rok

NA DZIERŻAWĘ POMIESZCZEŃ

STRONY UMOWY

PARAMETR	DZIERŻAWCA	WYDZIERŻAWIAJĄCY
Nazwa firmy		Szpital Chorób Płuc im. Św. Józefa
Adres firmy		44-145 Pilchowice ul. Dworcowa 31
NIP		969-11-62-275
REGON		276215293
Rejestr KRS		0000050139
Telefon		32 235-65-27
Fax		32 235 65 95
WWW		www.szpital-pilchowice.pl
E-mail		szpital@szpital-pilchowice.pl

Zawarta w dniupomędzy:

Nazwa		NIP	9691162275
Adres		REGON	276215293
Organ Rejestracyjny		Nr KRS	0000050139
Reprezentant I		Stanowisko	Dyrektor

zwanym dalej Wdzierzawiającym lub Stroną,

a

Nazwa		NIP	
Adres		REGON	
Organ Rejestracyjny		Nr KRS	
Reprezentant I		Stanowisko	

zwanym dalej Dzierżawcą lub Stroną,
o następującej treści:

§ 1

1. Wdzierzawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest własnością Województwa Śląskiego i znajduje się w jego użytkowaniu.
2. Wdzierzawiający oświadcza, że posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.
3. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa pomieszczeń na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 2

1. Wdzierzawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie znajdujące się w Szpitalu Chorób Płuc im. Św. Józefa w Pilchowicach tj. pomieszczenie socjalne i magazynowe o łącznej powierzchni 34,82 m², zlokalizowane w pomieszczeniach piwnicy budynku głównego Szpitala celem świadczenia usług sprzątania i utrzymania czystości określonych umową nr..... z dnia
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie do 5 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Wdzierzawione pomieszczenia Dzierżawca wykorzystywać będzie w celu: socjalnym i magazynowym na potrzeby realizacji umowy nr.....z dniana usługi utrzymania czystości w szpitalu na warunkach określonych w niniejszej umowie.
4. Wdzierzawiający nie wyraża zgody na zmianę przez Dzierżawcę przeznaczenia oraz sposobu wykorzystywania wdzierzawionych pomieszczeń.
5. Wdzierzawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dostęp do wdzierzawionego 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 wdzierzawionego 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 do zwrotu przedmiotu dzierżawy w dniu zakończeniu 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 Dzierżawca zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 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.
2. Dzierżawca zobowiązany jest 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.
3. 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 Wyzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody podmiotu tworzącego, właściwego dla Wyzierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek formie prawem przewidzianej. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy. Dzierżawca nie może również bez zgody Wyzierżawiającego przyjmując 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego zapłaty jakiegokolwiek części należności wynikających z niniejszej umowy na rzecz tego podmiotu, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokości równowartości kwot jakie Wyzierżawiający zobowiązany będzie zapłacić podmiotowi trzeciemu.

§ 7

1. Dzierżawca jest zobowiązany poinformować Wyzierżawiającego o przerwach w prowadzeniu działalności oraz powiadamiać Wyzierżawiającego 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. Całkowity miesięczny czynsz dzierżawny za wdzierżawione pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust.1 niniejszej umowy wynosi: 1086,11zł brutto (słownie: jeden tysiąc osiemdziesiąt sześć złotych 11/100gr).
2. Łączna wartość umowy na dzień podpisania, wynosi 13 033,32 zł brutto.
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 Wyzierżawiającego) lub inne przeszkody.
5. Miesięczny koszt za dzierżawę pomieszczeń jest płatny na podstawie sporządzonej faktury VAT, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT na rachunek Wyzierżawiającego – nr konta

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 14 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.
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 na okres od dnia podpisania umowy do dnia 31.05.2020 roku.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego lub uporczywego naruszenia przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w szczególności, gdy:
 - a) 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,
 - b) Dzierżawca utraci prawo do wykonywania świadczeń albo prawo to zostanie zawieszona,
 - c) Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku poddania kontroli zgodnie z treścią niniejszej umowy,

- d) dojdzie do przekształceń Wydierżawiającego w wyniku których nowy podmiot przejmie realizowane dotąd zadania z zakresu ochrony zdrowia,
 - e) Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu powyżej 14 dni od terminu wymagalności,
 - f) Dzierżawca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
 - g) Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na działalność niezgodną ze statutem bądź przedmiotem działalności albo udostępni go do używania osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego,
 - h) 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,
4. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 2 i 3 rozwiązanie umowy przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić tylko za porozumieniem obu stron.
5. Strony dopuszczają zmianę umowy, co do wielkości dzierżawionych powierzchni jeżeli okaże się to niezbędne dla realizacji umowy w związku z powszechnie 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 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. Wydierżawiający ma prawo potrącić karę umowną z wynagrodzenia Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.

§ 13

1. Ze strony Wydierżawiającego odpowiedzialnym za nadzór nad realizacją niniejszej umowy jest - tel., mail
2. Ze strony Dzierżawcy odpowiedzialnym za należyte wykonywanie umowy jest zobowiązany do pozostawania w stałym i bezpośrednim kontakcie (telefonicznym, 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 wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w miejscu siedziby Wydierżawiającego.
8. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

DATA, PODPIS I PIECZĄTKA REPREZENTANTA DZIERŻAWCY	DATA, PODPIS I PIECZĄTKA REPREZENTANTA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

Osoby odpowiedzialne za realizację umowy

Lp.	Imię i nazwisko	Stanowisko służbowe	Nr telefonu, mail
Ze strony Dzierżawcy			
1			
2			
3			
Ze strony Wyzierżawiającego			
1			
2			
3			