

Załącznik Nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu nieograniczonego wyboru dzierżawców:

**Zadanie I** - na czas oznaczony 10 lat zespołu pomieszczeń parterowego pawilonu zachodniego, o łącznej powierzchni użytkowej 302,15 m<sup>2</sup> Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, na działalność handlowo – usługową”

**Zadanie II** - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 16,30 m<sup>2</sup> na działalność handlowo – usługową”

**Zadanie III** - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 18,20 m<sup>2</sup> na działalność handlowo – usługową”

**Zadanie IV** - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 21,00 m<sup>2</sup> na działalność handlowo – usługową”

## PROJEKT

### Umowa dzierżawy Nr .....

zawarta w dniu ..... 2015 r. w Bytomiu, pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000054127,  
NIP: 626-25-10-567, REGON: 000296271,  
który reprezentuje:

**Dyrektor – dr n. med. Jerzy Pieniążek**

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

**Firmą:** .....

KRS: .....

NIP: .....

Reprezentowaną przez:

..... – .....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę

- **Zadanie I - zespół pomieszczeń** o pow. 302,15 m<sup>2</sup> (mieszczących się w pawilonie zachodnim wolnostojącym przy Alei Legionów 10)

- **Zadanie II - lokal nr 1** o pow. 16,30 m<sup>2</sup> (mieszczący się tuż przy wejściu głównym do budynku A2 po stronie zachodniej)

- **Zadanie III - lokal nr 2** o pow. 18,20 m<sup>2</sup> (mieszczący się przy wejściu głównym do budynku A2 jako drugi po stronie zachodniej)

- **Zadanie IV - lokal nr 3** o pow. 21,00 m<sup>2</sup> (mieszczący się przy wejściu głównym do budynku A2 po stronie wschodniej)

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a. **Zadanie I** - przeprowadzenia remontu budynku zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wydzierżawiającego, którego wartość nie przekroczy kwoty 60.000,00 PLN brutto.

**Zadanie II -III**- przeprowadzenia adaptacji pomieszczenia zgodnie z opracowaną przez siebie

i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wyzierżawiającego, którego wartość nie przekroczy kwoty 6.000,00 PLN brutto.

Zadanie IV - przeprowadzenia adaptacji pomieszczenia zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wyzierżawiającego, którego wartość nie przekroczy kwoty 2.000,00 PLN brutto.

- b. prowadzenia działalności określonej w ust. 1
- c. utrzymania ciągłości działalności tzn. nie przekazywania praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot w okresie trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i zwrotu przedmiotu umowy Wyzierżawiającemu.
- d. nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu.,
- e. nie prowadzenia działalności, której przedmiotem jest promocja i ochrona zdrowia.
- f. ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,
- g. zabezpieczenia swojego mienia znajdującego się w dzierżawionym lokalu,
- h. dostosowania się do wymogów bhp i p/poż.
- i. uzyskania wszelkich zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
- h. utrzymania porządku i czystości dzierżawionego lokalu oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością Dzierżawcy i muszą być przez niego i na jego koszt usunięte,
- j. prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może być uciążliwa dla pacjentów i personelu Szpitala, ani zakłócać jego funkcjonowania.

3. Dzierżawca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wyzierżawiającemu, co następuje:

- a. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania ze znaków towarowych, oznaczeń graficznych oraz innych niematerialnych praw majątkowych stanowiących własność osób trzecich, a wykorzystywanych przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną działalnością w obiekcie dzierżawy.
- b. Dzierżawca otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiają mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji i zawarcie niniejszej Umowy.
- c. Dzierżawca jest w pełni umocowany oraz upoważniony na podstawie swojego statutu oraz przepisów obowiązującego prawa do zawarcia niniejszej Umowy na warunkach i zasadach w niej określonych.

## § 2

- 1. Z tytułu umowy ustala się czynsz w kwocie: ..... zł. plus VAT 23% = ogółem brutto ..... zł. (słownie złotych: ..... brutto).
- 2. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie obciążany za media: energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków.
- 3. Należność wymienioną w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ..... 2015r.
- 4. W razie zaległości w zapłacie czynszu, Wyzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za czas zwłoki.
- 5. Wysokość czynszu będzie rewaloryzowana, co najmniej raz w roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

## § 3

- 1. Wyzierżawiający przekaze przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.

2. Dzierżawca, po zakończeniu trwania umowy, zwróci przedmiot umowy Wydzierżawiającemu w terminie nie późniejszym niż 2 dni robocze po jej zakończeniu.

#### § 4

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu przedmiot dzierżawy i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
2. Wszelkie prace budowlane, remontowe i wykończeniowe oraz inne roboty wykonywane w obiekcie dzierżawy, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji obiektu dzierżawy dla potrzeb wskazanej działalności handlowo – usługowej, będą wykonywane przez Dzierżawcę na jego wyłączny koszt.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody posiadających aktualną legalizację.
4. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczynił na przedmiot dzierżawy trwale z nim związane po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wydzierżawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
5. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek ponoszenia drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.
6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionym lokalu.
7. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.
8. Jeśli strony nie postanowią inaczej, inne nakłady niż określone w ust.4 (niezwiązane trwale z przedmiotem dzierżawy) Dzierżawca ma obowiązek usunąć z przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w § 3 ust.2. Po upływie tego terminu przechodzą bezpłatnie na własność Wydzierżawiającego.

#### § 5

1. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy, sposobu jego użytkowania określonego w § 1, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
2. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wydzierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
3. Zgody Wydzierżawiającego wymagają m.in. następujące czynności Dzierżawcy:
  - a. podnajem
  - b. odanie przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobom trzecim,
  - c. wszystkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu.

#### § 6

1. Umowę niniejszą zawiera się:
  - dla zadania I - **10 lat od dnia zawarcia umowy.**
  - dla zadania II, III, IV - **36 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**
2. Dzierżawca będzie płacił czynsz za lokal po rozpoczęciu działalności handlowo-usługowej, lecz nie później niż 2 miesiące od daty zawarcia umowy. Adaptację należy prowadzić zgodnie ze zgłoszoną Wydzierżawiającemu, dokumentacją kosztorysowo - projektową. Do robót adaptacyjnych można przystąpić niezwłocznie po przekazaniu lokalu, na podstawie zatwierdzonej przez Wydzierżawiającego dokumentacji kosztorysowo - projektowej.
3. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za dwa pełne okresy płatności

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

4. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, lub wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeśli pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenie dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.

## **§ 7**

Wydierżawiającemu w każdej chwili przysługuje prawo sprawdzenia stanu utrzymania przedmiotu umowy.

## **§ 8**

Dzierżawca nie ma prawa do dokonania przelewu i/lub przeniesienia swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

## **§ 9**

W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo do ustanowienia zastawu na urządzeniach, towarach i innych ruchomościach należących do Dzierżawcy znajdujących się w obiekcie dzierżawy, jako zabezpieczenia płatności tychże należności.

## **§ 10**

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. O działalności leczniczej (D.zU. Z 2011r. Nr 112, poz. 654 z późn.zm.) oraz postanowienia uchwały nr 1784/277/IV/2013 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13.08.2013r zmienionych Uchwałą nr 1064/342/IV/2014 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2014 roku..
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej i są wprowadzane do umowy aneksem.
3. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy podlegają rozpatrzeniu przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wszelkie ewentualne opłaty wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę, który winien ich dokonać w obowiązującym terminie i zgodnie z obowiązującymi przepisami

## **§ 11**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.