

UMOWA DZIERŻAWY NR ... / 2023

zawarta w dniu ... / ... / 2023 r. w Raciborzu, pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - **Szpitałem Rejonowym im. dr. J.Rostka w Raciborzu** /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587

reprezentowanym przez:

Dyrektora- Ryszarda Rudnik

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zarejestrowanym w Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem

NIP

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1586/454, zapisanej w księdze wieczystej GL1R/00021994/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu – Wydział V Ksiąg Wieczystych.
2. Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy część nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 umowy o powierzchni **20m²**, a Dzierżawca przyjmuje tą część gruntu w dzierżawę.
3. Dzierżawiony grunt Dzierżawca przeznaczy na.....
..... z wykluczeniem funkcji nie uzgodnionych między stronami umowy.
4. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na korzystanie z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych obejmujących szatnie, w-c, umywalnie z natryskami znajdujących się w budynku kotłowni przy ul. Cegielnianej.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania stosownych prawomocnych decyzji i zezwoleń właściwych organów administracji państwowej dopuszczających rozpoczęcie działalności na przedmiocie dzierżawy.
2. Dzierżawca zapewnia, że zainstalowane przez niego urządzenie (.....) nie będzie niekorzystnie wpływać na zdrowie przebywających w budynku obok ludzi oraz osób z nieruchomości sąsiednich.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania w czystości pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i wydzierżawionego terenu oraz jego bezpośredniego otoczenia w pasie o szerokości 2 m.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., względnie innych regulacji prawnych dotyczących prowadzonej działalności, a także w sposób nie zakłócający działalności Wydzierżawiającego oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich.
5. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydzierżawiającym.
6. Wartość wszelkich nakładów poczynionych za zgodą Wydzierżawiającego po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi. Jednakże na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany będzie do usunięcia poczynionych nakładów na swój koszt.
7. Wszelkie koszty montażu, wykonanie instalacji wodnej i elektrycznej ponosi Dzierżawca.
8. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
9. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego.
10. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
11. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Dzierżawca zdemontuje i usunie z Przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy, chyba, że Strony postanowią inaczej. W przypadku nie usunięcia w uzgodnionym przez strony terminie Wydzierżawiający ma prawo zdemontować na koszt Dzierżawcy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 3

1. Wydzierżawiający umożliwi Dzierżawcy doprowadzenie do przedmiotu dzierżawy zasilanie w energię elektryczną oraz pobór wody.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 4

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy gruntu i korzystania z pomieszczeń Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości:

.....**PLN netto + VAT**

słownie:złotych 00/100 netto + VAT.

2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać opłaty za:
 - a) energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu podlicznika poboru energii, zainstalowanego na własny koszt, według aktualnych cen na dzień odczytu.
 - b) zimną wodę 3m³ (ryczałtowo/m-c)
odprowadzenie ścieków 3m³ (ryczałtowo/m-c)Opłata według obowiązujących stawek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
3. Czynsz najmu będzie płatny przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
4. Czynsz najmu może być waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny ogólny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacje następować będą począwszy od miesiąca następującego po miesiącu opublikowania tego wskaźnika przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 roku. W przypadku wystąpienia deflacji kwota czynszu nie będzie ulegać zmianie (zmniejszeniu).
5. Wydierżawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, uprawnionym do wystawiania faktur VAT i do określonych powyżej kwot opłat będzie doliczał podatek VAT w wysokości określonej przepisami prawa.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki ustawowe.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.11.2023r. do 31.10.2026r. z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 6

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku naruszenia uregulowań umownych, a w szczególności:
 - zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - oddania przedmiotu dzierżawy do odpłatnego lub bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

2. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Dzierżawcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Dzierżawcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.

2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.

3. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w ust. 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Dzierżawcę przez obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Dzierżawca zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wydierżawiającego. Dzierżawca może udostępniać powyższe informacje podwykonawcy pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie podwykonawcy do wykorzystywania tych informacji jedynie w zakresie zgodnym z ust. 1 oraz zachowania tych informacji w poufności na zasadach przewidzianych w niniejszej klauzuli.

4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 zarówno przez Dzierżawcę jak i podwykonawców, Wydierżawiający ma prawo do dochodzenia od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 5 ust. 1 Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne powszechnie obowiązujące regulacje porządku prawnego, właściwe na przedmiot umowy, bądź charakter prowadzonej przez strony działalności, a także wewnętrznie obowiązujące u Wynajmującego regulacje prawne w ramach działającego zintegrowanego systemu zarządzania (ISO 9001, ISO/IEC 27001), udostępnione na stronie internetowej Wydierżawiającego.

3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

