

**UMOWA DZIERŻAWY NR DZP – .....**

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy Stronami:

**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 – Wojciech Michalik**

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

dokumenty identyfikujące Stronę stanowią *Załącznik nr 1*

a

.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, dokumenty identyfikujące Stronę stanowią *Załącznik nr 2* umowy

Osoby reprezentujące Strony zgodnie oświadczają, że w dniu zawarcia umowy są umocowane do zaciągania zobowiązań wynikających z jej zawarcia i niniejszym zawierają umowę o następującej treści:

**PODSTAWA ZAWARCIA**

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Zarządu Województwa Śląskiego – nr sprawy **DZP – .....**

**Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest wydzierżawienie pomieszczeń kuchni Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, znajdujących się w budynku K, o powierzchni 301,34 m<sup>2</sup>, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy, w celu świadczenia kompleksowej usługi żywienia, zgodnie z umową usługi nr DZP-...../A.
2. Wydierżawiający oświadcza, że:
  - 1) przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy, oraz dysponuje przedmiotem dzierżawy;
  - 2) wydzierżawienie dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim,
  - 3) przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wydierżawiającego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Dzierżawcę,

- 4) posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością określoną w ust.1 na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) lub innych przepisów obowiązujących w okresie obowiązywania niniejszej umowy.

### **Przedmiot dzierżawy**

#### **§ 2**

1. Wyzierzawiający udostępni Dzierżawcy część pomieszczeń budynku "K" Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy al. Legionów 10, o których mowa w § 1 ust.1 zwany dalej „**Przedmiotem dzierżawy**”.
2. Udostępnienie Przedmiotu dzierżawy wymaga wydania na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 4 niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany przez Dzierżawcę na potrzeby świadczenia kompleksowej usługi żywienia, na co Wyzierzawiający wyraża zgodę.

### **Prawa i obowiązki Stron**

#### **§ 3**

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego przekazać uprawnienia wynikającego z niniejszej umowy osobie trzeciej.
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku przewidzianego w § 3 ust. 1, Wyzierzawiającemu przysługiwać będzie prawo do obciążenia karą umowną w wysokości trzykrotnej wysokości czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 4.
3. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na cele związane ze świadczeniem kompleksowej usługi żywienia pacjentów tutejszego Szpitala. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu umowy wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierzawiającego dokonać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
5. Dzierżawca odpowiada za szkody powstałe z jego winy (lub winy osób, za które ponosi odpowiedzialność) w związku z korzystaniem z nieruchomości Wyzierzawiającego i zobowiązana jest do pokrycia ewentualnych szkód i strat powstałych z tego tytułu.
6. Wyzierzawiający nie odpowiada za szkody i zniszczenia powstałe nie z jego winy w okresie trwania umowy, jeżeli szkody te będą spowodowane urządzeniami, wykorzystywanymi w celu świadczenia kompleksowej usługi żywienia.
7. Dzierżawca nie może prowadzić jakichkolwiek prac adaptacyjnych oraz czynić jakichkolwiek nakładów na przedmiot umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego pod rygorem obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego oraz naprawy wszelkich szkód wyrządzonych Wyzierzawiającemu.
8. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie znajdujące się w pomieszczeniach objętych niniejszą umową.
9. W przypadku wykonania niezbędnych prac remontowych/ konserwacyjnych/ instalacyjnych/ napraw związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Przedmiotu dzierżawy, Wyzierzawiający zezwala Dzierżawcy na korzystanie z terenu przyległego do Przedmiotu dzierżawy, do którego posiada tytuł prawny, w celu przeprowadzenia przez Dzierżawcę lub jego podwykonawców instalacji sprzętu oraz urządzeń i obiektów niezbędnych do budowy i prawidłowego

funkcjonowania przedmiotu dzierżawy. Po zakończeniu prac Dzierżawca jest zobowiązany na swój koszt przywrócić teren do stanu pierwotnego. Wynagrodzenie za korzystanie z terenu wliczone jest do czynszu. Dzierżawca jest zobowiązany do powiadamiania Wydierżawiającego o zamiarze wykonywania prac z 14 dniowym wyprzedzeniem wraz z listą osób uprawnionych do wykonania w/w prac.

10. Dokonane na Przedmiocie dzierżawy naniesienia (konstrukcje, instalacje oraz wszystkie urządzenia techniczne) są składnikiem przedsiębiorstwa spółki Dzierżawcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy znajdujący się w Przedmiocie dzierżawy.
11. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczyni na przedmiot dzierżawy trwale z nim związane, po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
12. Dzierżawca przed rozpoczęciem prac budowlanych zobowiązuje się uzyskać wszelkie wymagane prawem polskim zgody i uprawnienia właściwego organu administracji, bądź zawiadomieniem lub zgłoszeniem właściwemu organowi. W tym celu Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do składania oświadczeń o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wydierżawiający zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy niezbędnej pomocy w celu uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, w szczególności zobowiązany jest do udostępnienia wszelkich koniecznych w tym celu dokumentów związanych z Przedmiotem dzierżawy.
13. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy oraz umocowanym firmom podwykonawczym Dzierżawcy swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także w niedzielę i święta, i zobowiązuje się, że nie będzie stawiał przeszkód w realizacji powyższych czynności.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia obejmującego urządzenie i instalacje znajdujące się na przedmiocie dzierżawy, jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej i zdarzeń losowych przez cały okres trwania umowy. Kserokopia aktualnej polisy stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
15. Drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu dzierżawy, a także koszty przeróbek i adaptacji dokonanych po wcześniejszej pisemnej zgodzie Wydierżawiającego obciążają Dzierżawcę.
16. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) dostosowania się do wymogów bhp i p.poż.
  - b) uzyskania wszelkich zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
  - c) utrzymania porządku i czystości dzierżawionej powierzchni i wokół niej, a także innych miejsc, z których dzierżawca korzysta na terenie zarówno wewnętrznym, jak i zewnętrznym Wydierżawiającego,
  - d) usuwania odpadów pożywniowych, kuchennych, opakowań i innych odpadów powstałych w trakcie świadczenia kompleksowej usługi żywienia w ciągu 12-tu godzin od ich powstania oraz pozostałych na własny koszt i odpowiedzialność. W przypadku nie usunięcia odpadów przez Dzierżawcę we wskazanym czasie, Wydierżawiający dokona ich usunięcia na jego koszt i ryzyko,

- e) zawarcia umowy na selektywny odbiór oraz wywóz wytwarzanych przez kuchnię odpadów komunalnych. Brak ważnej umowy z odbiorcą odpadów, a także zalegające odpady na terenie Szpitala będą podstawą to wypowiedzenia niniejszej umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

17. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo sprawdzenia utrzymania przedmiotu umowy.
18. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.

Adres do korespondencji Wyzierżawiającego – dane kontaktowe:

**Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom.**

Adres do korespondencji Dzierżawcy – dane kontaktowe:

.....  
.....  
.....

19. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania.

### **Czynsz i opłaty eksploatacyjne**

#### **§ 4**

1. Z tytułu umowy dzierżawy pomieszczeń oraz dzierżawy wyposażenia kuchni określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy, ustala się wy nagrodzenie za pomieszczenia: **12,71 zł netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie x 301,34 m<sup>2</sup> . Wynagrodzenie z tytułu dzierżawy w okresie jednego miesiąca wynosi: 3.830,03 zł netto + podatek VAT (23%), tj. 4.710,94 zł (słownie złotych: cztery tysiące siedemset dziesięć zł 94/100).**
2. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie obciążany następującymi kosztami: energię elektryczną i wodę wraz z kanalizacją. Opłata za czynsz zawiera opłatę za energię ciepłą. W przypadku nieaktualnej legalizacji liczników, koszt ich wymiany leży po stronie Dzierżawcy.
3. Czynsz dzierżawny jest płatny z dołu, w okresach miesięcznych na podstawie faktur wystawionych przez Wyzierżawiającego, które Wyzierżawiający ma obowiązek wystawić po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego w terminie do piątego dnia miesiąca, za który ma być dokonana płatność czynszu. Dopuszcza się rozliczenie w formie kompensaty wzajemnych należności.
4. Kwota czynszu waloryzowana będzie w lutym każdego roku na podstawie oświadczenia Wyzierżawiającego w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2025 roku. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy.
5. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.

6. Czynsz płatny jest w złotych polskich, przelewem bankowym w ciągu 30 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego każdorazowo wskazany na fakturze.
7. Za dzień płatności czynszu uważany jest dzień uznania rachunku Wyzierżawiającego.
8. W okresie obowiązywania niniejszej umowy nie będą dokonywane inne zmiany wysokości czynszu poza uprawnieniem Wynajmującego wymienionym w ust. 3 powyżej.
9. Koszty wszelkich podatków i innych danin publicznych, obciążających nieruchomość, w granicach, której znajduje się przedmiot dzierżawy ponosi Wyzierżawiający.
10. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy wyczerpują wszelkie roszczenia finansowe Wyzierżawiającego względem Dzierżawcy w zakresie korzystania z Przedmiotu umowy w § 2.
11. W przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek należności, Wyzierżawiający ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej za okres zwłoki.
12. Wyzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP: 626-25-10-567
13. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP .....
14. Faktury należy wystawiać na:

.....

ul. ....

.....

NIP .....

**W przypadku zmiany adresu Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić o tym fakcie Wyzierżawiającego na piśmie bez konieczności podpisywania aneksu do umowy.**

#### **Czas trwania umowy**

##### **§ 5**

1. Umowa zostaje zawarta **na czas określony do 12 miesięcy** i obowiązuje **od dnia ..... r. do dnia ..... r.**
2. Dzierżawca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku zaistnienia następujących okoliczności utraty uprawnień do świadczenia usługi żywienia.
3. Wyzierżawiający będzie mógł rozwiązać niniejszą umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne, okresy płatności. W takim przypadku Wyzierżawiający o zamiarze wypowiedzenia powiadomi Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
4. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
5. Rozwiązanie Umowy jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy, potwierdzenia odbioru bądź od daty zwrotu korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).

6. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 14 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.
7. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do dokonania na własny koszt demontażu i usunięcia urządzeń z Przedmiotu dzierżawy w okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy, chyba, że Strony postanowią inaczej. W wypadku nie usunięcia urządzeń Dzierżawcy w uzgodnionym przez Strony terminie, ma prawo zdemontować urządzenia Dzierżawcy i zabezpieczyć na jego koszt.
8. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca zwróci Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
9. Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy umowa nie może być wykonywana z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, a w szczególności w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego dalsze wykorzystywanie Przedmiotu dzierżawy na cele określone w niniejszej Umowie nie będzie możliwe.
10. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części w podnajem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim,
  - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
11. Ustanie umowy na świadczenie usługi całodobowego żywienia pacjentów Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu nr DZP-.....z dnia ..... r., powoduje, iż umowa dzierżawy pomieszczeń kuchni staje się bezprzedmiotowa i ulega rozwiązaniu.

## **Poufność**

### **§ 6**

1. Treść umowy oraz informacje związane z umową, niezależnie od formy uzyskania, nośnika i źródła tych informacji – z wyjątkiem informacji, które są dostępne publicznie lub, których ujawnienie jest wymagane zgodnie z prawem bez naruszenia postanowień umowy – zwane dalej „Informacjami”, stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa każdej ze Stron.
2. Każda ze Stron zobowiązuje się:
  - a) zabezpieczyć Informacje przed dostępem osób trzecich, nie ujawniać ich bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony oraz nie nabywać ich od osoby nieuprawnionej,
  - b) wykorzystywać Informacje wyłącznie w celu należytego wykonania umowy.
3. Zobowiązania określone w niniejszym paragrafie wiążą każdą ze Stron przez czas trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub zakończeniu z innych przyczyn.
4. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

## **Klauzula siły wyższej**

## § 7

Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy, w przypadku, gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej.

Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją zdarzenie, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.), które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Najemcy, jak i Wynajmującego i któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej umowy są w szczególności: strajk generalny, trzęsienie ziemi, powódzie, epidemia i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody.

## Postanowienia końcowe

## § 8

1. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy w tym wierzytelności na rzecz osoby trzeciej wymaga uprzedniej zgody Dzierżawcy wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyrażnie w niej określonymi wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla *Dzierżawcy* i dwóch dla *Wydierżawiającego*.

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – dokumenty identyfikujące Wydierżawiającego:

1/ aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego Rejestru,

Załącznik nr 2 – dokumenty identyfikujące Dzierżawcę:

2a/ aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,

2b/ pełnomocnictwo pełnomocnika Najemcy

Załącznik nr 3 – wykaz pomieszczeń

Załącznik nr 4 – protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik nr 5 – polisa

Wydierżawiający:

Dzierżawca: