

UMOWA DZIERŻAWY
Nr MSZ.DAO. .../2021

zawarta w dniu w Częstochowie pomiędzy:

SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespolonym z siedzibą w Częstochowie

przy ul. Mirowskiej 15, 42-202 Częstochowa

NIP: 9491763544

REGON: 151586247

KRS: 0000026830

reprezentowanym przez:

Dyrektora

Wojciecha Koniecznego

zwanym dalej **"Wydzierżawiającym"**

a

.....

REGON: NIP:

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**

Zgodnie z wynikiem rozstrzygniętego postępowania przetargowego dot. dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na działalność usługową nie będącą konkurencyjną do działalności Szpitala, przeprowadzonego w dniu..... r. i złożoną ofertą zawarto umowę następującej treści:

§ 1.

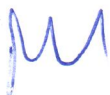
1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa gruntu o łącznej powierzchni **3000 m²** zlokalizowanej przy ul. Mickiewicza 12 w Częstochowie przeznaczeniem na działalność usługową nie będącą konkurencyjną do działalności Szpitala.
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zostanie przekazany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2.

1. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie wyłącznie na prowadzenie działalności, o której mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania albo do poddzierżawienia.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydzierżawiającemu projekt zabudowy powierzchni do akceptacji oraz wykonać wszystkie niezbędne roboty na koszt własny.
2. Wszelkie prace Dzierżawca zobowiązany będzie wykonać z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.



3. Przed rozpoczęciem wszelkich prac Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wydzierżawiającego, co do zakresu prac. W tym celu zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji projektowo - kosztorysowej.
4. Poniesione przez Dzierżawcę nakłady nie podlegają refundacji, ani potrąceniom z czynszu.
5. Wszelkie, adaptacje, modernizacje, remonty i ulepszenia dokonywane przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi w naturze, ani rozliczeniu finansowemu.

§ 4.

1. Strony ustalają, iż za przedmiot dzierżawy wymieniony w § 1 Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego:
Czynsz miesięczny za dzierżawę 1 m² gruntu o powierzchni 3000 m² usytuowanych w obiekcie SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespólnego w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 w wysokości:
netto: zł
brutto: zł
Łączna wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę gruntu o powierzchni 3000 m²:
netto: zł
brutto: zł
2. Czynsz nie obejmuje żadnych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionej powierzchni takich jak: opłaty za energię elektryczną, zimną wodę, nieczystości stałe, opłaty związane z ochroną środowiska, itp., które ponosić będzie Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do montażu możliwych urządzeń pomiarowych niezbędnych do rozliczenia mediów (energia elektryczna, woda itp.), a do czasu ich montażu Wydzierżawiający naliczał będzie ryczałtem opłatę za media na zasadach określonych w załączniku nr 2.
4. Do czasu zamontowania liczników, w przypadku zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych, kwoty określone w załączniku nr 2 ulegają zmianie bez potrzeb zawierania aneksu do umowy.
5. Należności z tytułu czynszu określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca płacić będzie z góry, na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego w okresach miesięcznych, do dnia 15-tego każdego miesiąca na rachunek Wydzierżawiającego: **Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A O/Częstochowa o numerze 25 2030 0045 1110 0000 0184 0230.**
6. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
7. Wysokość czynszu określona w ust.1 niniejszego paragrafu zostanie zwaloryzowana o roczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS - począwszy od 1 stycznia 2022 r.
8. Strony zgodnie ustalają, że zmiana czynszu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym dokona się na podstawie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego i nie wymaga zmiany postanowień umowy w postaci aneksu.

9. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w niniejszej umowie wnoszonego na rzecz Wydierżawiającego oraz opłat o których mowa w ust. 2 i 3 skutkować będzie naliczaniem odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 5.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania przedmiotu umowy we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym;
- 2) przestrzegania przepisów ppoż., bhp i sanitarno – epidemiologicznych;
- 3) korzystania z przedmiotu umowy w sposób należyty i zapewniający jego zachowanie w stanie niepogorszonym;
- 4) za okres użytkowania przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub jej rozwiązaniu, zapłacenia Wydierżawiającemu, co miesiąc, odszkodowanie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy wraz z opłatami eksploatacyjnymi;
- 5) zwrotu przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w stanie niepogorszonym poza stanem będącym wynikiem prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu umowy po jej zakończeniu;
- 6) ponoszenia odpowiedzialności za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy;
- 7) usuwania we własnym zakresie i na swój koszt awarii, usterek, wynikających ze zwykłego użytkowania przedmiotu dzierżawy;
- 8) wykonania konserwacji, remontów wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§ 6.

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania według swojego uznania okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji dzierżawionego gruntu. W tym celu Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić do wglądu Wydierżawiającemu dzierżawiony grunt.

§ 7.

1. Wydierżawiający oświadcza, że nie ponosi i nie będzie ponosił odpowiedzialności za wszelkie szkody rzeczowe lub osobowe powstałe w związku z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę.
 2. W przypadku obciążenia Wydierżawiającego odpowiedzialnością z tego tytułu, Wydierżawiającemu przysługuje roszczenie do Dzierżawcy o zwrot wszelkich kosztów, które Wydierżawiający poniósł w związku z koniecznością naprawienia szkody, w tym również kosztów poniesionych celem ich dochodzenia od Dzierżawcy.
 3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie lub kradzież mienia Dzierżawcy lub mienia osób trzecich korzystających z usług Dzierżawcy.
- 

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy od dnia r. do dnia r.
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia z przyczyn:
 - 1) niezależnych od stron umowy, a których to przyczyn strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 2) z innych ważnych przyczyn dla którejkolwiek ze stron.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - 1) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w § 2, § 3 ust. 3, § 5, § 6.
 - 2) likwidacji, upadłości lub rozwiązania firmy, którejkolwiek ze stron umowy,
 - 3) zaleganiu w zapłacie czynszu dzierżawnego lub opłat eksploatacyjnych za okres co najmniej 2 miesięcy.

§ 9.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 7 i 8.
3. Ewentualne sporne kwestie powstałe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego Sąd powszechny.

§ 10.

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Umowa wraz z załącznikami nr 1 i 2 stanowi integralną całość.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Mariusz Nocul
RADCA PRAWNY

Załącznik nr 1 do umowy
dzierżawy Nr MSZ.DAO...../2021

**PROTOKÓŁ
ZDAWCZO – ODBIORCZY**

dot. Komisyjnego przekazania gruntu SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespólnego w Częstochowie o powierzchni **3000 m²** usytuowanej przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na działalność usługową nie będącą konkurencyjną do działalności Szpitala.

Stosownie do zawartej umowy Nr MSZ.DAO...../2021 z dniar.
pomiędzy: SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespólnym z siedzibą w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15.

A

.....

Komisja w składzie:

Ze strony Wdzierżawiającego:

1.

2.

3.

4.

Ze strony Dzierżawcy

1.

2.

W dniu dokonała przeglądu i przekazania gruntu o powierzchni 3000 m² przeznaczonych pod dzierżawę pod kątem stanu sanitarnego i wyposażenia.

Stwierdzono stan:

- Ściany pomieszczeń
- Podłogi
- Instalacja elektryczna
- Stolarka okienna
- Stolarka drzwiowa
- Instalacja wod. -kan.
- wyposażenie

- inne:.....

Przekazano wszystkie komplety kluczy do budynków i pomieszczeń będących przedmiotem dzierżawy.

Uwagi stron:

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.
2.
3.
4.
5.

DZIERŻAWCA

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

Załącznik nr 2 do umowy
dzierżawy Nr MSZ.DAO...../2021
ul. Mickiewicza 12

Opłaty eksploatacyjne płatne będą przez Dzierżawcę w formie ryczałtu za miesiąc z dołu, do 15 dnia każdego następnego miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy:

a) opłata za zimną wodę - ryczałt w wysokości:

netto

brutto

b) opłata za ciepłą wodę użytkową - ryczałt w wysokości:

netto

brutto

c) opłata za ścieki - ryczałt w wysokości:

netto

brutto

d) opłata za energię elektryczną- ryczałt w wysokości

netto.....

brutto

e) opłata za c.o w okresie zimowym za ogrzewanie pomieszczeń

netto.....

brutto.....

2. Opłaty będą ustalane według następujących stawek:

- cena za 1m³ wody - zł brutto
- cena za odprowadzanie ścieków za 1 m³ - zł brutto
- średnia cena podgrzania wody użytkowej 1 m³ - zł brutto
- średnia cena ogrzewania powierzchni za 1 m² - zł brutto
- średnia cena za 1 kWh (cena zależna od ceny energii elektrycznej za dystrybucję) -zł brutto

3. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.
4. W przypadku założenia przez Dzierżawcę podliczników płatność będzie realizowana zgodnie z ich wskazaniem przy zachowaniu stawek dostawców mediów.
5. Wszystkie czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem ruchu ponosić będzie Dzierżawca.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

.....