

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Bytomiu pomiędzy:

SPZOZ Szpital Specjalistyczny Nr 1 w Bytomiu, ul. Żeromskiego 7, 41-902 Bytom,

KRS 0000079907, NIP 626-034-01-73

reprezentowanym przez: Dyrektor Kingę Wieczorek
zwanym w dalszej treści Umowy „Wydzierżawiającym”,

a

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

zwanym w dalszej treści Umowy „Dzierżawcą”

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Na podstawie niniejszej umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę do korzystania 136 m² powierzchni budynku wolnostojącego, jednokondygnacyjnego, zlokalizowanego na działce 234/44 Nr KW 1355 kompleksu budynków Szpitala przy ul. Żeromskiego 7 (przy wjeździe od ulicy Prusa) z przeznaczeniem na prowadzenie przez Dzierżawcę działalności gospodarczej – Bar ze sklepikiem Wielobranżowym.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. rok od dnia podpisania umowy dzierżawy .

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA DZIERŻAWCY

§ 3

1. Strony ustalają , iż miesięczny czynsz dzierżawy za przedmiot dzierżawy określony w §1 ust. 1 wynosi: zł x 136 m² = zł netto + VAT.
2. Opłaty należne Wydzierżawiającemu z tytułu przedmiotowej umowy będą płatne każdego miesiąca z góry, przelewem na konto Wydzierżawiającego, zgodnie z wystawioną przez Wydzierżawiającego fakturą VAT, z terminem płatności 7 dni od daty jej wystawienia.
3. Waloryzacja czynszu dokonywana będzie przez Wydzierżawiającego raz w roku do końca pierwszego kwartału w oparciu o wskaźnik inflacji w roku poprzednim ogłoszony

przez Główny Urząd Statystyczny z mocą obowiązującą od stycznia. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia dzierżawcy.

4. Wydzierżawiający zastrzega możliwość podwyżki należności z tytułu czynszu, o którym mowa w ust. 1 z częstotliwością max. 2 razy w roku. Zmiana stawki czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia dzierżawcy.

5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. Przed podpisaniem umowy dzierżawy Dzierżawca wpłaci kaucję w wysokości 2 – miesięcznej wartości czynszu brutto.

7. Kaucja zostanie rozliczona w dniu rozwiązania umowy.

INNE UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 4

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, przy udziale obu stron.

2. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania pomieszczeń wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

3. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w §1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.

5. Dzierżawca zobowiązuje się również do zachowania czystości wydzierżawionej powierzchni wokół budynku wolnostojącego wraz z wywozem nieczystości .

6. Po zakończeniu umowy ze zdania przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 5

1. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wydzierżawiającym.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia wydzierżawionym pomieszczeń, w niezbędny sprzęt gaśniczy oraz wszelki inny sprzęt określany przepisami p.pož. oraz BHP na własny koszt. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli w przedmiotowym zakresie, a w razie stwierdzenia naruszania w/w przepisów, uzupełnienia braków i obciążenia Dzierżawcy kosztami ich usunięcia.

3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej działalności.
6. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione 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 Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące przedmiotu dzierżawy oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, oraz po zakończeniu trwania okresu dzierżawy, do jego zwrotu w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

§ 6

1. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy o terminie kontroli z 1-dniowym wyprzedzeniem.
2. Na Wydierżawiającym spoczywają zobowiązania podatkowe z tytułu praw własności nieruchomości oraz podstawowe ubezpieczenia budynku.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w przedmiocie dzierżawy, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Dzierżawca. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za szkody wyrządzone na mieniu Dzierżawcy, w szczególności w wyniku włamania, kradzieży jak i innych zdarzeń losowych.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. Wyzdierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - b) oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzdierżawiającego,
 - c) używania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z umową lub przeznaczeniem.
2. Strony mają prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych powodów z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do wydania protokolarnie przedmiotu dzierżawy w dacie wygaśnięcia umowy dzierżawy oraz w stanie jakim był przed rozpoczęciem dzierżawy.
4. Zaległości stanowiące podstawę rozwiązania umowy dzierżawy zostaną pokryte z kaucji wynikającej z §3 pkt 6.

DOSTAWA MEDIÓW

§ 8

1. Wyzdierżawiający zobowiązuje się do zawarcia na własny rachunek i na własny koszt umów na dostarczenie mediów, tj. energii elektrycznej i wody (wraz z odprowadzaniem ścieków).
 2. Dzierżawca jest zobowiązany do montażu, w terminie do 7 dni od daty wydania przedmiotu dzierżawy, na koszt własny podliczników mediów określonych w ust. 1. Podliczniki muszą obejmować wszystkie dzierżawione pomieszczenia i wszystkie punkty poboru mediów. Wyzdierżawiający przeprowadzi kontrolę montażu podliczników.
 3. W przypadku niezamontowania podliczników, nieprawidłowego montażu podliczników lub niezamontowania podliczników obejmujących wszystkie dzierżawione pomieszczenia i punkty poboru mediów Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo obciążania Dzierżawcy miesięcznymi opłatami ryczałtowymi, tj.
 - a) energia elektryczna: 20.000 zł netto + VAT
 - b) woda i kanalizacja: 5.000 zł netto + VAT
- Opłaty ryczałtowe będą naliczone od dnia rozpoczęcia dzierżawy do dnia protokolarnego potwierdzenia przez Wyzdierżawiającego prawidłowego montażu podliczników.

4. Wyzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami zużytych mediów obliczonymi na podstawie wskazań podliczników bez dodatkowych marż. Odczyty liczników będą przeprowadzone na koniec ostatniego dnia miesiąca. Opłata za zużycie mediów, będzie regulowana na podstawie faktury VAT, wystawianej do dnia 10 każdego miesiąca, z terminem płatności 7 dni od daty jej wystawienia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy według siedziby Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY