

**UMOWA DZIERŻAWY NR .....**

Zawarta w dniu ..... w Chorzowie pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Zespołem Szpitali Miejskich w Chorzowie** z siedzibą: **41-500 Chorzów, ul. Strzelców Bytomskich 11**; wpisanym w dniu 16.05.2001r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000011939, posiadającym numer NIP 627-19-23-530; nadany przez Urząd Skarbowy w Chorzowie, zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

**Dyrektora - Jerzego Szafranowicza**

a

.....  
.....  
wpisaną w dniu ..... r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..... pod nr KRS: ....., posiadającą NIP ..... nadanym przez Urząd Skarbowy w ....., zwaną w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**, reprezentowaną przez:

1) .....

2) .....

o następującej treści:

Niniejsza umowa jest następstwem złożenia przez Oferenta najkorzystniejszej oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu ograniczonego na dzierżawę powierzchni w budynku Pawilonu nr 4 na terenie SPZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie (ul. Strzelców Bytomskich 11) - z zastosowaniem przesłanek Regulaminu postępowania w sprawach o sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste oraz wydzierżawienie, najem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych SP ZOZ ZSM, jak również w oparciu o Uchwałę Nr X/148/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Chorzów, **na okres 15 lat z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej w zakresie niekonkurencyjnym względem Wydierżawiającego.**

**§ 1**

**Przedmiot Dzierżawy**

Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę, do używania i pobierania pożytków powierzchnię użytkową 543,60 m<sup>2</sup> oraz do współkorzystania powierzchni wspólne w budynku Pawilonu nr 4 położonym na terenie SPZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie (ul. Strzelców Bytomskich 11), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej w zakresie niekonkurencyjnym względem działalności Wydierżawiającego, zwany dalej Przedmiotem Umowy.

**§ 2.**

**Postanowienia Ogólne**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem wolnostojącym podpiwniczonym – Pawilon 4, o łącznej powierzchni użytkowej 1465,12 m<sup>2</sup>, zlokalizowanym w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11 na działce 3916/164 oraz, że ww. nieruchomość nie posiada żadnych obciążeń i do wydania jej (podpisania umowy) sytuacja ta nie uległa zmianie.
2. Wydierżawiający oświadcza, że w stosunku do żadnego ze składników majątkowych składających się na Przedmiot Umowy będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Wydierżawiającego nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, sądowe i administracyjne, które miałyby wpływ na realizację umowy.

### § 3.

#### **Cel Umowy**

1. Dzierżawca zamierza prowadzić działalność na warunkach określonych w § 8 oraz prowadzić działalność polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie niekonkurencyjnym względem Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym wyżej oraz przestrzegając obowiązujących norm prawnych.
3. Strony zgodnie postanawiają, że cel umowy może zostać zmieniony wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego.

### § 4.

#### **Czas Obowiązania i Tryb Rozwiązania Umowy**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia .....2023 r. do dnia .....2038 r., lecz nie dłużej niż na okres 15 lat.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
  - a) zalega z zapłatą czynszu, za dwa okresy płatności,
  - b) narusza cel umowy określony w § 3, w szczególności, gdy Dzierżawca: używa Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, gdy zaniedbuje Przedmiot Umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, albo eksploatuje Przedmiot Umowy w sposób obniżający jego wartość ponad normalne zużycie,
  - c) nie złoży w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w zakresie wydania przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy dzierżawy,
  - d) nie uzyska akceptacji Wydierżawiającego na realizację przedstawionej koncepcji architektonicznej lub projektu budowlanego.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 Wydierżawiający będzie zobowiązany do uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawcy do zapłaty zaległych należności lub do prowadzenia działalności zgodnie z celem umowy lub złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub dokonania modyfikacji koncepcji lub projektu budowlanego zgodnie z uwagami Wydierżawiającego. Uprawnienie do rozwiązania umowy powstaje, jeżeli Dzierżawca nie zapłaci Wydierżawiającemu kwot wymienionych w wezwaniu w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania lub, gdy nie zaprzestanie naruszania celu umowy bądź nie wykona obowiązku użytkowania Przedmiotu Umowy zgodnie z celem umowy określonym w § 3 w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania wezwania lub, gdy nie przedłoży oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania lub, gdy nie dokona modyfikacji koncepcji architektonicznej w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku uniemożliwienia mu przez Wydierżawiającego korzystania z przedmiotu dzierżawy lub innego rażącego naruszenia postanowień umowy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Dzierżawca będzie zobowiązany uprzedniego do pisemnego wezwania Wydierżawiającego do przywrócenia stanu zgodnego z umową i zaprzestania naruszeń wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni od daty otrzymania pisma.
6. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie technicznym umożliwiającym jego użytkowanie z uwzględnieniem efektów wykonania prac budowlanych zgodnie z postanowieniami § 9 Umowy.
7. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za pisemnym porozumieniem stron, zawierającym w szczególności: uzgodnienie, wysokość i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu umowy.
8. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania rzeczy.

### § 5.

#### **Wydanie Przedmiotu Umowy**

1. Wydanie Przedmiotu Umowy, nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół wydania Przedmiotu Umowy, tj. pomieszczeń w budynku Pawilon 4, zostanie sporządzony i podpisany na dzień rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy.
2. Strony oświadczają, że od dnia wydania Przedmiotu Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów, o których mowa w § 6 ust.1 – ust. 3, z zastrzeżeniem § 6pkt. 4
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, faktycznym i technicznym Przedmiotu Umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje, że się od dnia przekazania Przedmiotu Umowy ponosić koszty wywozu odpadów medycznych oraz komunalnych, wg. zawartych w tym zakresie przez Dzierżawcę indywidualnych umów z dostawcami usług.
5. Dzierżawca zobowiązuje, że się od dnia przekazania Przedmiotu Umowy ponosić koszty opłat za energię elektryczną, ogrzewanie, oraz pobór wody i odprowadzanie ścieków zgodnie ze stanem licznika i wg. wystawionej faktury przez Wydierżawiającego

## § 6.

### Czynsz, Inne Opłaty

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... netto (słownie: ..... ) + 23% podatku VAT, do 25. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Konto Wynajmującego: ING Bank Śląski Katowice O/Chorzów nr 52 1050 1243 1000 0010 0009 7541 płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego do 10 dnia każdego miesiąca.
  - 1.1. Za okres krótszy niż miesiąc czynsz będzie naliczany proporcjonalnie.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do regulowania należności za korzystanie z tytułu opłat eksploatacyjnych w tym energii elektrycznej, ogrzewanie, pobór wody i odprowadzanie ścieków na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia .
  - 2.1. Zapłata z tytułu opłat eksploatacyjnych takich jak: energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie C.O. itp. następować będzie z dołu po otrzymaniu przez Dzierżawcę faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie do 30 dni, licząc od dnia jej wystawienia.
  - 2.2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo proporcjonalnej zmiany należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku ze wzrostem opłat za energię elektryczną, ciepło, wodę i inne obciążenia związane z przedmiotem umowy.
  - 2.3. Dzierżawca ponosi koszty wywozu odpadów medycznych oraz komunalnych, wg. zawartych w tym zakresie przez Dzierżawcę indywidualnych umów z dostawcami usług.
3. Wysokość Czynszu płatnego przez Dzierżawcę będzie podlegać corocznej indeksacji (w górę).
  - 3.1. Wydierżawiający ma prawo dokonać indeksacji Czynszu po raz pierwszy w dniu 1 stycznia roku 2024, po opublikowaniu przez: GUS oficjalnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług (wskaźnik inflacyjny) za poprzedni rok; Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kwotą (ewentualnej) różnicy pomiędzy kwotą Czynszu zindeksowanego według takiego wskaźnika za okres od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiła ta publikacja, a kwotą Czynszu, na którą Dzierżawca otrzymał już fakturę.
  - 3.2. Następnie, od kolejnego okresu rozliczeniowego, Wydierżawiający będzie wystawiał faktury na kwotę czynszu podwyższonego o powyższy wskaźnik, którą Dzierżawca powinien płacić zgodnie z powyższymi postanowieniami.
  - 3.3. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik za poprzedni rok miał wartość ujemną (deflacja), czynsz nie zostanie indeksowany o taki ujemny współczynnik.
4. Dzierżawca w okresie pierwszych 6 miesięcy trwania umowy jest zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu dzierżawnego wskazanego w ust. 1.

## § 7.

### Prawa i Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający uprawniony jest do pobierania czynszu dzierżawnego i innych opłat, o których mowa w § 6 Umowy, a także wykonywania innych czynności wskazanych w treści umowy, w szczególności o zakresie kontrolnym.

## § 8.

### Prawa i Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki i zobowiązuje się do dokonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów finansowych. W zakresie części wspólnych Dzierżawca będzie ponosić koszty napraw i remontów proporcjonalnie do wielkości powierzchni dzierżawy względem powierzchni całej nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogarszania wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania ani go poddzierżawiać lub podnajmować i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
4. W związku z faktem, że dzierżawiona powierzchnia znajduje się w budynku, który wraz z przyległym terenem wpisany jest do rejestru Zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 10 kwietnia 1985 roku (nr rej. 1357/85) wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych wymagać będzie od Dzierżawcy, oprócz pisemnej zgody Wydierżawiającego, uzyskania również odpowiedniej, wyrażonej na piśmie decyzji w/w Konserwatora oraz organu architektonicznego.
5. Dzierżawcy przysługuje prawo do umieszczenia swojego szyldu na budynku Pawilonu 4. Sposób umieszczenia i zamontowania szyldu Dzierżawca w pierwszej kolejności ustali z Kierownikiem działu Administracyjno-Gospodarczego Wydierżawiającego, a po uzyskaniu jego pisemnej zgody uzyska zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Dzierżawca przyjmuje na siebie obowiązek przestrzegania wszystkich obowiązujących na terenie

Wydzierżawiającego regulacji o charakterze porządkowym i organizacyjnym, a w szczególności dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, organizacji ruchu na drogach wewnętrznych, zachowania ładu i porządku.

7. Wytwarzane przez Dzierżawcę odpady szkodliwe dla środowiska będą utylizowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
8. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia we własnym zakresie miejsca przeznaczonego do składowania odpadów w ramach dzierżawionej powierzchni.
9. Dzierżawca ma obowiązek zawarcia we własnym zakresie umów na wywóz odpadów medycznych oraz komunalnych.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów opłat za energię elektryczną, ogrzewanie, oraz pobór wody i odprowadzanie ścieków zgodnie ze stanem licznika i wg. wystawionej faktury przez Wydierżawiającego
11. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć we własnym zakresie umowę z zarządcą parkingu dotyczącą zasad wjazdu na teren nieruchomości oraz korzystania z miejsc postojowych. Wydierżawiający nie zapewnia możliwości korzystania z miejsc postojowych Dzierżawcy, jego personelowi, kontrahentom i klientom.
12. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie trwania umowy do wykonywania wszystkich wymaganych prawem przeglądów technicznych budynku oraz znajdujących się w nim instalacji oraz wykonywania na własny koszt wszystkich zaleceń pokontrolnych. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, nie później niż w ciągu 14 dni od przeprowadzenia kontroli, przekazywania Wydierżawiającemu kopii protokołów z przeprowadzonych kontroli oraz rozliczenia poniesionych kosztów z zastrzeżeniem, iż Dzierżawca ponosi koszty proporcjonalnie do wielkości powierzchni dzierżawy względem powierzchni całej nieruchomości.
13. Dzierżawca jest zobowiązany do przedstawienia Wydierżawiającemu kopii polisy OC za szkody z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności w zakresie świadczenia usług medycznych nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem udzielania świadczeń leczniczych w przedmiocie dzierżawy.

## § 9.

### **Nakłady i prace budowlane**

1. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić na własny koszt, nakłady konieczne związane ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Umowy.
2. Strony postanawiają, że Dzierżawca jest uprawniony do wykonania prac budowlanych związanych z przywróceniem budynku do prawidłowego stanu technicznego umożliwiającego jego bezpieczne użytkowanie oraz dostosowania go do warunków prowadzenia działalności leczniczej w zakresie .....
3. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 2 miesiące od dnia zawarcia umowy przedstawić Wydierżawiającemu koncepcję architektoniczną. Wydierżawiający w terminie 14 dni od otrzymania koncepcji dokonuje jej akceptacji lub przedstawia swoje zastrzeżenia. Dzierżawca ma 14 dni na wprowadzenie zmian do koncepcji architektonicznej. Wydierżawiający dopuszcza 3-krotne przeprowadzenie procedury zmiany projektu celem dostosowania go do jego wymagań.
4. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 6 miesięcy od daty podpisania Umowy przedstawić Wydierżawiającemu projekt budowlany. Wydierżawiający w terminie 14 dni od otrzymania projektu ma prawo przedstawienia zastrzeżeń do jego treści. Dzierżawca jest zobowiązany do uwzględnienia zastrzeżeń dotyczących prac i instalacji wpływających na funkcjonowanie całego budynku jak i wyeliminowania kolizji instalacji z już istniejącymi w budynku należącymi do Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo żądania przedstawienia kosztorysu inwestorskiego dla inwestycji w przedmiocie dzierżawy.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania prac budowlanych.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania Wydierżawiającemu kopii kompletnej dokumentacji z procesu budowlanego, a w szczególności dokumentacji projektowej oraz powykonawczej nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia prac budowlanych (dokonania odbioru końcowego).
8. Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę na udział wskazanego przez Wydierżawiającego inspektora nadzoru w pracach budowlanych prowadzonych w Przedmiocie Umowy na każdym etapie, w tym w szczególności uczestniczenia w odbiorach częściowych i końcowym.
9. Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo do rozliczenia kosztów poniesionych na wykonanie prac budowlanych w Przedmiocie Umowy o charakterze nakładów koniecznych to jest wymaganych dla doprowadzenia budynku do stanu technicznego zgodnego z wymogami prawnymi umożliwiającymi użytkowanie do kwoty wynoszącej maksymalnie 5 000 000 zł (pięć milionów złotych) brutto kosztów poniesionych na prace związane z następującymi zakresami:
  - a) dachem budynku,
  - b) elewacją budynku,
  - c) zewnętrznymi schodami ewakuacyjnymi,
  - d) stolarką okienną,
  - e) dźwigiem osobowym.
10. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że charakter nakładów koniecznych mają w szczególności prace budowlane związane z przywróceniem wymaganego przepisami prawa budowlanego stanu

technicznego budynku umożliwiającego bezpieczną eksploatację.

11. Rozliczenie poniesionych kosztów wskazanych w ust. 8 będzie następowało na następujących zasadach:
  - a) Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego o terminie dokonania odbioru końcowego robót budowlanych lub terminach odbiorów częściowych dla wyodrębnionych etapów prac wykonywanych w budynku Pawilonu 4 na 7 dni przed wyznaczonym terminem i umożliwi udział w odbiorze przedstawicielowi Wydzierżawiającego,
  - b) Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu fakturę VAT obejmującą podlegające rozliczeniu koszty wraz z załącznikiem w postaci kosztorysów powykonawczych dokumentujących wartość wykonanych prac,
  - c) zapłata faktury nastąpi poprzez dokonywanie potrącenia wzajemnych należności z tytułu kolejnych miesięcznych kwot czynszu dzierżawnego wymagalnych pod dacie dokonania odbioru prac i kwoty poniesionych kosztów prac budowlanych przy czym wysokość potrącenia nie może przekroczyć każdorazowo 90% (dziewięćdziesiąt procent) miesięcznej kwoty czynszu dzierżawnego; strony oświadczają, że wyrażają nieodwołalną zgodę na dokonywanie opisanych potrąceń.
12. W przypadku poniesienie przez Dzierżawcę nakładów koniecznych na prace wskazane w ust. 8 w kwocie większej niż 5 000 000 zł będzie uprawniony do zwrócenia się do Wydzierżawiającego z wnioskiem o rozliczenie nakładów w wyższej kwocie. Wniosek powinien zawierać wyszczególnienie rodzajów i wartości nakładów, w sposób umożliwiający ich weryfikację. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do uznania poszczególnych nakładów za podlegające rozliczeniu w wyższej kwocie.
13. Wszelkie nakłady na Przedmiot Umowy podlegające rozliczeniu zgodnie z wskazanymi powyżej regulacjami przechodzą po zakończeniu umowy na własność Wydzierżawiającego, a Dzierżawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne wynagrodzenie. W zakresie pozostałych nakładów dokonanych przez Dzierżawcę za zgodą Wydzierżawiającego Strony zobowiązują się do podjęcia po zakończeniu umowy negocjacji trwających nie krócej niż 30 dni w przedmiocie ewentualnej woli Wydzierżawiającego ich przejęcia.
14. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie uprawniony do domagania się zwrotu poniesionych przez niego kosztów i nakładów powstałych w związku z realizacją umowy. Strony podejmą negocjacje w przedmiocie ustalenia wysokości podlegających zwrotowi kosztów w oparciu o przedstawioną przez Dzierżawcę dokumentację wykazującą wysokość faktycznie poniesionych kosztów oraz rzeczywistą wartość nakładów, a także mając na względzie ich przydatność i celowość dla prowadzonej przez Wydzierżawiającego działalności.

#### § 10.

##### **Kontrola**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

#### § 11.

##### **Ubezpieczenie**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia we własnym zakresie prowadzonej w Przedmiocie Umowy działalności od odpowiedzialności cywilnej oraz majątkowej (- ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych: ogień, uderzenie pioruna, eksplozja, itp., szkody spowodowane awariami wodno-kanalizacyjnymi i centralnego ogrzewania, pęknięcie na zewnątrz i wewnątrz budynków rur w skutek mrozu oraz następstwa akcji ratowniczej prowadzonej w związku ze zdarzeniami wymienionymi powyżej; dewastacja) w czasie trwania niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca na swój własny koszt wykupi i będzie utrzymywał w mocy ubezpieczenia wymienione w niniejszym ustępie przez cały okres trwania Umowy Dzierżawy.

#### § 12.

##### **Odpowiedzialność**

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Umowy przez jego pracowników, dostawców oraz wykonawców.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia Dzierżawcy, oraz za szkody wyrządzone w mieniu Dzierżawcy, znajdującym się w Przedmiocie Umowy, dokonane przez osoby trzecie lub spowodowane działaniem siły wyższej.
3. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Umowy będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu umowy.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do Wydzierżawiającego, jak również osób trzecich (w tym personelu Dzierżawcy i podwykonawców) za wszelkie szkody powstałe na wskutek modernizacji lub adaptacji dzierżawionych pomieszczeń w wyniku wykonywania przez Dzierżawcę robót objętych niniejszą Umową włączając w to szkody w budowlach, urządzeniach, drogach itp. spowodowane przez personel Dzierżawcy, jego podwykonawców, dostawców lub inne osoby pracujące na zlecenie Dzierżawcy. Dzierżawca jest zobowiązany do całkowitego naprawienia takich szkód we własnym zakresie.

Dzierżawca ponosić będzie odpowiednio odpowiedzialność za wszelkie roszczenia, szkody, straty i wydatki poniesione w związku z uszczerbkiem na zdrowiu chorobą lub śmiercią kogokolwiek lub na wypadek szkody lub straty w mieniu, powstałej lub spowodowanej w wyniku wykonywania robót przez Dzierżawcę, personel Dzierżawcy, jego podwykonawców i inne osoby trzecie działające na zlecenie Dzierżawcy przy realizacji robót.

5. Dzierżawca winien przestrzegać wszelkich obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, zadbać o bezpieczeństwo personelu oraz innych osób uprawnionych do przebywania w miejscu wykonywania robót i innych obiektach mieszczących się na terenie placu budowy i zadba on również o to, by roboty były wykonywane w sposób niezagrażający tym osobom, czy obiektom.

#### § 13.

##### **Zwrot Przedmiotu Umowy**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy przed terminem, na jaki została zawarta, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Przedmiot Umowy w stanie uwzględniającym wykonanie prac zgodnie z § 9 nie pogorszonym uwzględniając normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy przed terminem, na jaki została zawarta, zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, w którym opisany będzie stan opuszczanego obiektu.
3. W dniu ustania Umowy Dzierżawy, Dzierżawca opuści Przedmiot Dzierżawy oraz przekaze go Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie opuści Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym powyżej, wówczas nie ograniczając jakichkolwiek środków prawnych przysługujących Wydzierżawiającemu, Wydzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej za zwłokę w realizacji obowiązku zwrotu w wysokości 2% miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Umowy.
5. Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na zbycie opisanej w §1 nieruchomości na rzecz Dzierżawcy, o ile Prezydent Miasta Chorzów wyrazi zgodę na zbycie nieruchomości zgodnie z uchwałą nr X/148/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Chorzów oraz pod warunkiem, że brzmienie tej uchwały będzie obowiązywało w chwili złożenia wniosku o nabycie. W takim przypadku wartość prawa własności nieruchomości zostanie określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego wspólnie przez strony. W treści operatu nie będą uwzględniane wartości nakładów dokonanych przez Dzierżawcę, które nie podlegały rozliczeniu w ramach niniejszej umowy.

#### § 14.

##### **Kary umowne**

1. Wydzierżawiający ma prawo naliczenia Dzierżawcy kar umownych w następujących sytuacjach:
  - a) niewykonania zobowiązania do realizacji wszystkich wymaganych prawem przeglądów technicznych budynku oraz znajdujących się w nim instalacji oraz wykonywania na własny koszt wszystkich zaleceń pokontrolnych zgodnie z § 8 ust. 10 umowy – w kwocie 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdy stwierdzony przypadek niewykonania przeglądu lub nieprzekazania kopii protokołu z przeglądu lub niewykonania zaleceń pokontrolnych,
  - b) niewykonania obowiązku przekazania dokumentacji zgodnie z § 9 ust. 3 i ust. 4 umowy – w kwocie 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia,
  - c) rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy – w wysokości 20% kwoty czynszu dzierżawnego za pozostały nominalny okres trwania umowy.
2. Dzierżawca ma prawo naliczenia Wydzierżawiającemu kary umownej w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego – w wysokości 20% kwoty czynszu dzierżawnego za pozostały nominalny okres trwania umowy.
3. Wydzierżawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania w zakresie przekraczającym wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.

#### § 15.

##### **Postanowienia Różne**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne w jakimkolwiek zakresie, to fakt ten nie będzie miał wpływu na pozostałą część niniejszej umowy, o ile z okoliczności nie będzie wynikać, że bez takich nieważnych lub nieskutecznych postanowień umowa nie została zawarta. Jednakże Strony niezwłocznie, w dobrej wierze, podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia postanowieniem, które na tyle, ile to możliwe w danych okolicznościach, osiągnie skutek, który miał być osiągnięty przez nieważne lub nieskuteczne postanowienie.
4. Strony będą rozwiązywać wszelkie spory powstałe w związku z Umową w drodze negocjacji prowadzonych przez okres 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia otrzymania przez Stronę pisemnego zawiadomienia

o zaistniałym sporze przekazanego przez drugą Stronę.

Jeżeli Strony nie rozwiążą sporu w drodze negocjacji w ww. terminie, wówczas spór między nimi zostanie rozstrzygnięty przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron
6. Niżej wymienione załączniki stanowią integralną część umowy i są podpisane przez Strony:

**Załącznik nr 1** - Wykaz powierzchni przeznaczonej do dzierżawy w budynku pawilonu 4

**Załącznik nr 2** - Protokół zdawczo-odbiorczy

**Dzierżawca**

**Wyzierzawiający**

.....  
(czytelny podpis osoby  
reprezentującej Dzierżawcę)

.....  
(czytelny podpis osoby  
reprezentującej Wyzierzawiającego)

DYREKTOR  
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

*dr n. ekon. Jerzy Szafranowicz*

Załącznik nr 4 – Wykaz powierzchni przeznaczonych do dzierżawy w budynku pawilonu 4

Lp.	Zakres Dzierżawy	Powierzchnia dzierżawy w m <sup>2</sup> / części wspólne
1	Pomieszczenia w Pawilonie 4 parter + poddasze	543,60 m <sup>2</sup>
2	Powierzchnie wspólne - piwnice	Nie dotyczy m <sup>2</sup> / część wspólna
3	Powierzchnie wspólne - schody	Nie dotyczy m <sup>2</sup> / część wspólna
4	Winda	Nie dotyczy m <sup>2</sup> / część wspólna

Całkowita powierzchnia dzierżawy 543,60m<sup>2</sup>

Dzierżawca

Wydzierżawiający

.....

.....

(czytelny podpis osoby

(czytelny podpis osoby reprezentującej

reprezentującej Dzierżawcę)

Wydzierżawiającego)



**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

sporządzony w dniu ..... r. pomiędzy:

Wydierżawiającym – Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Zespołem Szpitali Miejskich w Chorzowie z siedzibą przy ul. Strzelców Bytomskich 11 w Chorzowie,

a Dzierżawcą

.....  
.....

Celem przekazania pomieszczeń w budynku Pawilonu 4 (zgodnie z umową nr ...../...../.....):

Całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 543,60 m<sup>2</sup>

Uwagi/ wnioski:

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

Niniejszy protokół zatwierdzają przedstawiciele stron.

**Dzierżawca**

**Wydierżawiający**

.....

(czytelny podpis osoby reprezentującej Dzierżawcę)

.....

(czytelny podpis osoby reprezentującej  
Wydierżawiającego)

