

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU Nr....

- projekt -

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Beskidzkim Centrum Onkologii – Szpitalem Miejskim im. Jana Pawła II w Bielsku-Białej,
ul. Wyzwolenia 18, 43-300 Bielsko-Biała, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000412996, NIP 9372662340, REGON 242865296,
które reprezentuje:

.....

zwanym w dalszej części **Wydierżawiającym,**

a

.....
.....

zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą,**

o treści następującej :

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a) wszystkie nieruchomości Wydierżawiającego, w tym pomieszczenia lokalowe, pozostają w nieodpłatnym użytkowaniu Wydierżawiającego na czas nieokreślony,
 - b) zasady zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych Beskidzkiego Centrum Onkologii – Szpitala Miejskiego im. Jana Pawła II w Bielsku-Białej - samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, określa Uchwała Nr XXVIII/531/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 kwietnia 2017r.,
 - c) Wydierżawiający uzyskał zgodę Prezydenta Miasta Bielsko-Biała na oddanie w dzierżawę pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie małej gastronomii oraz sprzedaży artykułów niezbędnych pacjentom w trakcie hospitalizacji na terenie szpitala przy ul. Wyzwolenia o łącznej powierzchni użytkowej 68,72 m² (wysokość czynszu według stawek obowiązujących w Załączniku do zarządzenia Nr ON.0050.845.2019.NR Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 23 grudnia 2019 r.,

- tj. 16,00 zł miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni) oraz dodatkowo odpłatnie wydzierżawienie sprzętu i wyposażenia lokalu gastronomicznego;
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków pomieszczenia o łącznej powierzchni 68,72m² znajdujące się na parterze budynku głównego Pawilonu nr 1 Szpitala, znajdujących się przy ul. Wyzwolenia 18, 43-300 Bielsko-Biała, wraz z wyposażeniem znajdującym się w dzierżawionych pomieszczeniach (dalej również zwane w umowie łącznie Przedmiotem dzierżawy), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

§2

Szczegółowy opis pomieszczeń i wyposażenia oddawanych w dzierżawę pomieszczeń z określeniem stanu technicznego stanowi Załącznik nr 1 - protokół przekazania pomieszczeń.

§3

Do obowiązków Dzierżawcy należy użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w §7 niniejszej umowy. Wszelkie zmiany w pomieszczeniach, a w szczególności naruszające substancję budynku, wymagają uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§4

1. Strony ustalają czynsz najmu w wysokości zł netto (słownie:zł netto) miesięcznie, powiększony o podatek od towarów i usług według właściwej stawki.
2. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji rocznej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany przez Prezesa GUS, na koniec każdego roku kalendarzowego. Wskutek waloryzacji może nastąpić wyłącznie wzrost czynszu, a nie jego obniżenie, zatem w przypadku, gdy uwzględnienie wskaźnika, o którym mowa w zdaniu pierwszym, prowadziło do konieczności obniżenia czynszu dzierżawnego, czynsz dzierżawny nie zostanie zmieniony, ale pozostanie na ostatnio ustalonym poziomie.
3. Waloryzacja czynszu najmu będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy, przy czym Wydzierżawiający zobowiązuje się przekazać Dzierżawcy informację w powyższej kwestii.
4. Czynsz najmu płatny będzie na podstawie faktury VAT - wystawionej przez Wydzierżawiającego w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.

§5

1. Oprócz czynszu Dzierżawcę obciążać będą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów:
 - a) energii elektrycznej dostarczonej do przedmiotu najmu wg wskazań licznika,
 - b) zużycia wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań liczników,

- c) energii c.o. wg ustalonego ryczałtu 275,00 zł netto, powiększone o podatek od towarów i usług według właściwej stawki,
 - d) wywozu odpadów segregowanych i innych opłat dodatkowych związanych z utrzymaniem czystości Szpitala w kwocie 200,00 zł netto, powiększone o podatek od towarów i usług według właściwej stawki.
2. Opłaty eksploatacyjne Wyzierżawiający będzie naliczał wg stawek ustalanych przez dostawców nośników energetycznych obowiązujących dla Szpitala, a Dzierżawca będzie uiszczał je do dnia 15-go następnego miesiąca.
 3. Opłaty eksploatacyjne będą płatne na podstawie odrębnej faktury VAT, wystawionej przez Wyzierżawiającego w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy .

§6

Informacje o zmianach wysokości opłat eksploatacyjnych, o których mowa w §5, wynikających ze zmian cen wprowadzanych przez dostawców nośników energetycznych, wody i odprowadzania ścieków oraz śmieci Wyzierżawiający będzie przekazywał Dzierżawcy w formie pisemnej na bieżąco.

§7

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na prowadzenie małej gastronomii oraz sprzedaży artykułów niezbędnych pacjentom w trakcie hospitalizacji.
2. Dzierżawione pomieszczenia będą czynne dni w tygodniu w godzinach [...].
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, wymogów sanitarnych, ochrony mienia, niekolidujący z funkcjonowaniem szpitala.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia wyposażenia pomieszczeń przed kradzieżą i dewastacją.
5. Z tytułu użytkowania Przedmiotu dzierżawy oraz w zakresie jego zwrotu po zakończeniu umowy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, w tym:
 - a) Dzierżawca zobowiązany jest przez cały czas trwania umowy używać Przedmiotu dzierżawy wyłącznie w sposób określony w umowie;
 - b) drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę;
 - c) w przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub utraty Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia wynikającej z tego szkody w pełnej wysokości.

6. Dzierżawcy nie wolno bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, podnajmować lub oddawać do używania w jakiegokolwiek formie przedmiotu najmu osobom trzecim. W razie oddania Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej zarówno Dzierżawca, jak i osoba trzecia, są odpowiedzialni względem Wydierżawiającego za to, że Przedmiot Dzierżawy będzie używany zgodnie z niniejszą umową.

§8

1. Remonty bieżące lokalu Dzierżawca przeprowadza we własnym zakresie na własny koszt.
2. Jeżeli Dzierżawca ulepszył Przedmiot dzierżawy, przywrócenie do stanu poprzedniego będzie możliwe jedynie wówczas, gdy usunięcie ulepszeń nie będzie naruszać substancji lokalu.
3. Koszty poczynionych w pomieszczeniach ulepszeń nie będą Dzierżawcy zwrócone.
4. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot ulepszenia nawet gdyby umowa została rozwiązana przed terminem.

§9

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 3 lat , począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy wskazanego w protokole tj. od 12.09.2022r. do 11.09.2025r.
2. W przypadku nieuregulowania opłat za dwa pełne okresy rozliczeniowe Wydierżawiający, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do uiszczenia zaległych opłat oraz wyznaczeniu mu w tym celu odpowiedniego terminu, może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Każda ze stron jest uprawniona do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym narusza postanowienia określone w postanowieniu § 7 niniejszej umowy, i mimo pisemnego bezskutecznego upomnienia Wydierżawiającego (określającego termin na usunięcie nieprawidłowości) nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Dzierżawca zaniedbuje Przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§10

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie.
2. Zwrot Przedmiotu dzierżawy zostanie potwierdzony protokołem sporządzonym przez obie Strony umowy.

§11

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem ich nieważności wymagają formy pisemnej.

§12

W przypadkach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

§13

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla Wydierżawiającego.

§14

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wydierżawiającego i jeden dla Dierzawcy.

Dierzawca

Wydierżawiający

.....

.....