**UMOWA DZIERŻAWY SZM/ /2017**

zawarta w dniu ……… 2017 r. w Siemianowicach Śląskich pomiędzy:

**Szpitalem Miejskim** w Siemianowicach Śląskich Sp. z o.o.

z siedzibą w **(41-100) Siemianowice Śląskie, ul. 1 go Maja 9**

NIP: 643-176-40-82, REGON: 000308270

zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000490160, w imieniu którego działa:

Prezes Zarządu - **Agnieszka Wołowiec**

zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a Firmą:

……………………………………

z siedzibą w ………………………. przy ul. ………………………..

NIP ………………… REGON ……………………..

zarejestrowany w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy ……………… , …….. Wydział Gospodarczy KRS pod nr ……………………. o kapitale zakładowym w wysokości ………..

w imieniu którego działa:

**……………………………………………….**

Zwanym w treści umowy „**Dzierżawcą**”

**§ 1**

Wydzierżawiający oświadcza, że jest Właścicielem nieruchomości Szpitala Miejskiego w Siemianowicach Śląskich przy ul. 1-go Maja 9 – Pawilon Główny, o łącznej powierzchni 26 146,31m2. Jest uprawniony do wydzierżawiania przedmiotowej nieruchomości na rzecz Dzierżawcy.

**§ 2**

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania i pobierania pożytków część nieruchomości określonej w par. 1 obejmującej pomieszczenia o nr B-105, B-109, C 202, C 101 o powierzchni 45,44m2 a Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy na pomieszczenia socjalne i gospodarcze w związku z realizacją umowy z dnia ………..2017 r. Nr SZM/ /2017 zawartej w wyniku postępowania przetargowego, której przedmiotem są usługi kompleksowego sprzątania ciągów szpitalnych.

**§ 3.**

1. Dzierżawca we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko zabezpieczy przedmioty zdeponowane w pomieszczeniach oraz towary i sprzęty służących Dzierżawcy do prowadzenia działalności usługowej objętej niniejszą umową przed dostępem osób trzecich.
2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt obowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym i czystości oraz do dokonywania nakładów połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, odpowiedzialności odszkodowawczej oraz żądania przywrócenia stanu poprzedniego.
4. W razie uzyskania zgody, o której mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany do uzyskania wszelkich potrzebnych zezwoleń odpowiednich władz na wykonanie adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych, jeżeli tego rodzaju zezwolenia są wymagane przez obowiązujące przepisy.
5. Wszelkie dokonane adaptacje bądź modernizacje budowlane lub instalacyjne pozostająwłasnością Wydzierżawiającego, o ile odrębne pisemne ustalenia nie będą stanowiły inaczej.
6. Dzierżawca nie będzie miał prawa do zapłaty równowartości dokonanych przez niego adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych ze strony Wydzierżawiającego, zarówno w okresie obowiązywania umowy, jak i po jej rozwiązaniu.

**§ 4.**

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości: 17,50 zł słownie: siedemnaście i 50/100 złoty za 1 m2 powierzchni miesięcznie + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Dodatkowo Dzierżawca będzie ponosił koszty zryczałtowanych opłat dodatkowych tytułem korzystania z:
   1. energii elektrycznej – ryczałt 78,00 zł za miesiąc kalendarzowy
   2. wody i odprowadzenia ścieków – ryczałt 28,00 zł za miesiąc kalendarzowy
   3. energii cieplnej – ryczałt 190,00 zł za miesiąc kalendarzowy
   4. podatek od nieruchomości – wg cen ustalonych przez Gminę Siemianowice Śląskie; kwota zryczałtowana

w wysokości 80,00 zł

* 1. telefon – wg odrębnych rozliczeń (biling)
  2. Wywóz odpadów komunalnych – ryczałt 130,00 zł za miesiąc kalendarzowy
  3. Dozorowanie – ryczałt 200,00 zł za miesiąc kalendarzowy

1. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

**§ 5.**

1. Wydzierżawiający ma prawo do waloryzacji jeden raz w roku kalendarzowym, na koniec pierwszego kwartału kalendarzowego, stawki czynszu o roczny wskaźnik wzrostu cen ogłoszony w Dzienniku Urzędowym GUS bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
2. Zmiana wysokości opłat określonych w § 7 ust.2 niezależnych od Wydzierżawiającego nie wymaga formy aneksu   
   i zostaje wprowadzona od następnego miesiąca po zmianie tych cen.

**§ 6.**

1. Czynsz będzie płatny będzie z góry - do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT doręczonej Dzierżawcy do miejsca prowadzenia działalności bądź przesłanej pocztą listem poleconym na wskazany adres w umowie. Opłaty dodatkowe płatne będą z dołu na podstawie wystawionej faktury VAT doręczonej Dzierżawcy do miejsca prowadzenia działalności bądź przesłanej pocztą listem poleconym na wskazany adres w umowie, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Wydzierżawiającemu służy prawo naliczania ustawowych odsetek i obciążania nimi Dzierżawcy w przypadku opóźnienia w zapłacie.
2. Wydzierżawiający ma prawo potrącenia należności czynszowych z wzajemnymi zobowiązaniami wobec Dzierżawcy wynikającymi z zawartej umowy o świadczenie usług.

**§ 7.**

Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu zastrzeżonego w niniejszej umowie przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, oddanie w podnajem ( za zgodą Wydzierżawiającego) lub inne przeszkody.

**§ 8.**

1. Wydzierżawiana część powierzchni użytkowana będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania zmian w jej substancji bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca dodatkowo zobowiązuje się:
   1. używać przedmiot dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu,
   2. przestrzegać przepisów oraz aktów wewnętrznych Wydzierżawiającego z zakresu ochrony mienia, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p/pożarowych
   3. ściśle przestrzegać reżimu sanitarnego obowiązującego w jednostkach służby zdrowia. oraz regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wydzierżawiającego w jego obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
   4. korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości,
   5. nadzorować pracę zatrudnionych osób w celu zapobiegania uszkodzeniom instalacji energetycznej, dewastacji i kradzieżom.
3. Wydzierżawiający ma prawo dokonywania kontroli wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków określonych niniejszą umową w terminach uzgodnionych z Dzierżawcą.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów określonych w § 4 pkt.2.

**§ 9**

Dzierżawca nie ma prawa oddawania całości lub części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę bądź do nieodpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 10.**

1. Umowa została zawarta od na czas określony, od dnia …………. 2017 r. do dnia …………….2019 r.
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych oraz w stanie nie pogorszonym, ze zmianami i ulepszeniami, dokonanymi za zgodą Wydzierżawiającego, o ile odrębne pisemne ustalenia stron nie będą stanowić inaczej.
3. Strony postanawiają, że po zakończeniu dzierżawy, Wydzierżawiający będzie uprawniony do bezpłatnego zatrzymania dokonanych przez Dzierżawcę ulepszeń. Wydzierżawiający może jednak również, według swojego wyboru, domagać się przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, szczegółowo określającego jego stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia

w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie.

**§ 11.**

1. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy. W takim przypadku strona dokonująca naruszeń zostanie wezwana przez drugą stronę do ich zaprzestania w wyznaczonym terminie, z zagrożeniem, że po jego bezskutecznym upływie umowa zostanie rozwiązana.
2. W przypadku rozwiązania umowy o świadczenie usług pomiędzy stronami niemniejsza umowa ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem obowiązywania umowy o świadczenie usług.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności, gdy:
   1. Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
   2. Dzierżawca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
   3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na działalność niezgodną ze statutem bądź przedmiotem działalności albo udostępni go do używania osobie trzeciej bez zgody Wydzierżawiającego,
   4. zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa, stan prawny nieruchomości albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalsza dzierżawa będzie nie możliwa lub niecelowa, w tym Wydzierżawiający zostanie postawiony w stan likwidacji lub ulegnie przekształceniu podmiotowemu.
   5. Dzierżawca zmieni charakter prowadzonej działalności
   6. nastąpią przekształcenia organizacyjne Wydzierżawiającego, które spowodują, iż dalsze trwanie umowy jest niecelowe w szczególności wydzierżawiający zostanie postawiony w stan likwidacji albo utraci prawo dysponowania nieruchomością.
4. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 1 -3 rozwiązanie umowy przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić w drodze wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

**§ 12.**

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym,  
z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia.

**§ 13.**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 17.**

1. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.
2. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone, nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń.

**§ 18.**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w miejscu wykonywania umowy.

**§ 19.**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:**