

UMOWA DZIERŻAWY NR ... / 2023

zawarta w dniu ... / ... / 2023 r. w Raciborzu, pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - **Szpitałem Rejonowym im. dr. J.Rostka w Raciborzu** /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587

reprezentowanym przez:

Dyrektora- Ryszarda Rudnik
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zarejestrowanym w Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem
NIP

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1586/454, zapisanej w księdze wieczystej GL1R/00021994/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu – Wydział V Ksiąg Wieczystych.

§ 2

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy część nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 umowy o powierzchni **1804m²**, a Dzierżawca przyjmuje tą część nieruchomości w dzierżawę.
2. Dzierżawioną nieruchomość Dzierżawca przeznaczy w celu zagospodarowania na plac manewrowy do nauki jazdy, związanego z prowadzoną przez dzierżawcę działalnością gospodarczą, z wykluczeniem funkcji nie uzgodnionych między stronami umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do uzyskania wszelkich zezwoleń i decyzji administracyjnych dotyczących sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania czystości w bezpośrednim otoczeniu placu.
3. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób nie zakłócający działalności Wydierżawiającego oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
4. Wartość wszelkich nakładów poczynionych za zgodą Wydierżawiającego po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi. Jednakże na żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca zobowiązany będzie do usunięcia poczynionych nakładów na swój koszt.
5. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego w braku odmiennego oświadczenia Wydierżawiającego.
6. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności dokonywać przeróbek i adaptacji.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
8. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot umowy określony w § 2 ust 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. 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 go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem. W razie nieobecności Dzierżawcy Wydierżawiający będzie miał możliwość przeprowadzenia kontroli, w obecności dobranych przez siebie osób.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w kwocie:

.....**PLN netto + VAT** (..... m² xzł)

Słownie:złoty 00/100 + VAT

2. Czynsz o którym mowa Dzierżawca płacić będzie w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury na rachunek Wydierżawiającego.
3. Czynsz najmu może być waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny ogólny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacje następować będą począwszy od miesiąca następującego po miesiącu opublikowania tego wskaźnika przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 roku. W przypadku wystąpienia deflacji kwota czynszu nie będzie ulegać zmianie (zmniejszeniu).
4. Wynajmujący oświadcza, iż bank, na konto, którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.
5. Jeżeli Najemca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od **01.07.2023r. do 30.06.2026r.** z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze Stron z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku naruszenia uregulowań umownych, a w szczególności:
 - zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - oddania przedmiotu dzierżawy do odpłatnego lub bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Dzierżawcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Dzierżawcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.

2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.

3. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w ust. 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Dzierżawcę przez obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Dzierżawca zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wydierżawiającego. Dzierżawca może udostępniać powyższe informacje podwykonawcy pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie podwykonawcy do wykorzystywania tych informacji jedynie w zakresie zgodnym z ust. 1 oraz zachowania tych informacji w poufności na zasadach przewidzianych w niniejszej klauzuli.

4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 zarówno przez Dzierżawcę jak i podwykonawców, Wydierżawiający ma prawo do dochodzenia od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 6 ust. 1 Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne powszechnie obowiązujące regulacje porządku prawnego, właściwe na przedmiot umowy, bądź charakter prowadzonej przez strony działalności, a także wewnętrznie obowiązujące u Wydierżawiającego regulacje prawne w ramach działającego zintegrowanego systemu zarządzania (ISO 9001, ISO/IEC 27001), udostępnione na stronie internetowej Wydierżawiającego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wydierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA