



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

Załącznik nr 2 do SIWP

UMOWA

dzierżawy powierzchni nr OSK/DT/01/10/2024

zwana dalej „Umową”

Umowa została zawarta w Katowicach w dniu 31.10.2024 r.

pomiędzy:

Okręgowym Szpitalem Kolejowym w Katowicach – s.p.z.o.z., 40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000102533, posiadającym NIP: 634-23-05-444, REGON: 276267686, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez

Adama Trzebincyka - Dyrektora

a

„.....z siedzibą w miejscowości (.....), ul., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, NIP: REGON: kapitał zakładowy zł

zwaną „Dzierżawcą”,

reprezentowaną przez:

.....”

łącznie zwane „Stronami”, a każde z osobna „Stroną”.

Na podstawie *uchwały nr 1238/409/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07.06.2023 r. w sprawie przyjęcia Zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie* Strony zgodnie zawierają Umowę następującej treści:



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

§ 1.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiot dzierżawy obejmuje wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy pomieszczenia na II piętrze Budynku Diagnostyczno-Zabiegowego Okręgowego Szpitala Kolejowego położonego przy ul. Panewnickiej 65 w Katowicach o łącznej powierzchni 323,80 m² - z przeznaczeniem na działalność niemedyyczną i medyczną, niekonkurencyjną z działalnością Wydzierżawiającego. („Przedmiot dzierżawy”).
2. Przedmiot dzierżawy stanowi własność Województwa Śląskiego, oddaną Wydzierżawiającemu w użytkowanie i Wydzierżawiający oświadcza, że jest uprawniony jest do zawarcia niniejszej Umowy.
3. Mapkę z zaznaczonym Przedmiotem dzierżawy wraz z rzutem kondygnacji II piętra Budynku Diagnostyczno-Zabiegowego wskazanego w ust. 1 przedstawia Załącznik nr 1 do Umowy.

§ 2.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości wskazanej w § 1, a Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać oddaną mu nieruchomość na działalność w zakresie - niekonkurencyjną z działalnością Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający ma prawo, za powiadomieniem, przy współudziale Dzierżawcy lub jego pracowników dokonywać kontroli zgodności wykorzystywania Przedmiotu dzierżawy z Umową, a Dzierżawca zobowiązany jest taką kontrolę umożliwić.
3. Wydzierżawiający udostępni, w ramach czynszu, powierzchnię niezbędną do umieszczenia szyldu z logo firmy Dzierżawcy na budynku.
4. Obowiązek uzyskania przewidzianych prawem zezwoleń na prowadzenie działalności obciąża Dzierżawcę.
5. Skutki zaniedbań obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w ust. 4, w tym w szczególności kary pieniężne, obciążać będą Dzierżawcę.
6. Dzierżawca, w trakcie obowiązywania Umowy, nie może swoimi działaniami naruszać przepisu art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tekst jedn. Dz.U. 2023 poz. 991).
7. Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy dostęp do mediów (energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, kanalizacji). Koszt koniecznych podłączeń oraz montażu liczników obciąża Dzierżawcę.





OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

8. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 1, a w szczególności:
 - 1) utrzymywać Przedmiot dzierżawy w dobrym stanie sanitarnym i technicznym;
 - 2) utrzymywać w Przedmiocie dzierżawy oraz w jego obrębie ład i porządek;
 - 3) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
9. Działania Dzierżawcy nie mogą naruszać praw osób trzecich.
10. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy lub osób trzecich znajdujące się w Przedmiocie dzierżawy.
11. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
12. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyposażenia i sprzętu powstałe w wyniku:
 - 1) awarii instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i wodno-kanalizacyjnej na dzierżawionym terenie; z wyjątkiem ewidentnej przyczyny wynikającej ze złego użytkowania lub z powodu założonych lub zmodernizowanych przez Dzierżawcę urządzeń;
 - 2) nieodpłatnej eksploatacji, kradzieży lub awarii instalacji technicznych wbudowanych, w które wyposażony jest Przedmiot dzierżawy, założonych lub zmodernizowanych przez Dzierżawcę.
13. W przypadkach, o których mowa w ust. 12, skutki awarii usuwa Dzierżawca na własny koszt.
14. W przypadkach, o których mowa w ust. 12, Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia szkody powstałej z jego winy oraz w wyniku działania lub zaniechania swoich pracowników, bądź osób trzecich przebywających na terenie Przedmiotu dzierżawy.
15. Jeżeli w czasie trwania Umowy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wyzierżawiającego, Dzierżawca niezwłocznie zawiadomi o tym Wyzierżawiającego i uzgodni z nim termin ich wykonania. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę tego obowiązku, Wyzierżawiający może żądać od Dzierżawcy naprawienia szkody powstałej wskutek zaniechania tej czynności.
16. Dzierżawca obowiązany jest zapewnić Wyzierżawiającemu i innym osobom w związku z awarią, pożarem itp. w każdym czasie swobodny dostęp do Przedmiotu dzierżawy.
17. Wyzierżawiający ponosi odpowiedzialność za szkody wyposażenia i sprzętu powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i wodno-kanalizacyjnej na dzierżawionym terenie instalacji stałych istniejących przed rozpoczęciem dzierżawy wynikającej z użytkowania i nie zmodernizowanej przez Dzierżawcę. Koszty usunięcia awarii ponosi wyłącznie Dzierżawca. Strony postanawiają, że po zakończeniu Umowy Dzierżawca zwróci

Handwritten signature

Handwritten signature



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

Wydzierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

§ 3

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy (udostępnienie dzierżawionej powierzchni) nastąpi w dniu zawarcia umowy, na podstawie podpisanego przez Strony Protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy.
2. Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy źródła podłączeń mediów oraz wyznaczy miejsce na kontenery na odpady wytwarzane przez Dzierżawcę.
3. Do obowiązków Dzierżawcy w okresie obowiązywania Umowy należy w szczególności:
 - 1) ubezpieczenie Przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych;
 - 2) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności;
 - 3) ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe u osób trzecich lub w mieniu takich osób w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością;
 - 4) w przypadku zaistnienia szkody Wydierżawiający wezwie upoważnionego przedstawiciela Dzierżawcy celem wspólnego ustalenia okoliczności powstania szkody; w przypadku niezgłoszenia się przedstawiciela Dzierżawcy ustalenie okoliczności powstania szkody przeprowadzi jednostronnie Wydierżawiający;
 - 5) przestrzeganie przepisów BHP i przeciwpożarowych, w tym ponoszenie odpowiedzialności za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników dzierżawcy.

§ 4

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od dnia zawarcia Umowy do dnia 31.10.2027.

§ 5

CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu, od dnia podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 2, ustalony przez Strony **miesięczny czynsz** z tytułu dzierżawy **powierzchni** _____ **m²** w wysokości **netto** _____ **zł** (słownie: _____ /100),



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

przy czym jest on iloczynem liczby określającej dzierżawioną powierzchnię w m² i kwoty _____ zł za jeden m² dzierżawionej powierzchni; do kwoty czynszu Wyzierżawiający doliczy obowiązujący podatek 23% VAT w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych), co daje łączną kwotę _____ zł (słownie: _____ złotych ____/100) **brutto miesięcznie**

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny od dnia _____. Od dnia zawarcia Umowy do dnia _____ wdzierżawiający jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 1, z uwagi prace adaptacyjne, o których mowa w § 2 Umowy.
3. Oprócz opłaty czynszowej, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca obowiązany jest zapłacić Wyzierżawiającemu opłaty dodatkowe naliczone przez Wyzierżawiającego z tytułu:
 - 1) zużycia energii elektrycznej jako refakturę kosztów obliczoną według wskazań licznika;
 - 2) wody i kanalizacji – jako refakturę kosztów obliczoną wg wskazań licznika;
 - 3) centralnego ogrzewania- jako zaliczkę kosztów obliczoną wg wskaźnika procentowego wyliczonego w oparciu o proporcje powierzchni przedmiotu dzierżawy do całości wdzierżawianych części budynku - rozliczenie zaliczek za poprzedni rok nastąpi w terminie do 31 marca roku następującego po nim;
 - 4) centralnej ciepłej wody- jako refakturę kosztów obliczoną wg wskazań licznika.
4. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę wywozu i utylizacji odpadów, które będą przez niego wytwarzane w tym ponosi odpowiedzialność za właściwe ich przechowywanie i ewentualne następstwa epidemiczne.
5. Opłata czynszowa, o której mowa w ust 1, będzie uiszczana przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 10. dnia danego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego do dnia 5. Dnia danego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany w treści faktury. Za termin zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 3, będą uiszczane przez Dzierżawcę z dołu, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT przelewem na rachunek bankowy. Za termin zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
7. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do waloryzacji opłat czynszowych, o których mowa w ust.1, w okresach rocznych, w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany komunikatem Prezesa GUS w Monitorze Polskim, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy obowiązywania dzierżawy. Zwaloryzowana opłata czynszowa obowiązuje od dnia publikacji komunikatu Prezesa GUS, z mocą od dnia 1 stycznia danego roku, a Dzierżawca nie może odmówić podpisania aneksu do umowy w sprawie waloryzacji czynszu.
8. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktury VAT bez jego podpisu.



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

9. Od czynszu nieuiszczonego w terminie, Wyzierzawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za każdy dzień opóźnienia od dnia następującego po dniu wymagalności należności do dnia zapłaty.
10. Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę, w tym również nakłady, które nie stały się częścią składową Przedmiotu Dzierżawy określonego w § 1 Umowy, przechodzą na własność Wyzierzawiającego z chwilą zakończenia obowiązywania Umowy.

§ 6

OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI WYKONANIA UMOWY PRZEZ OSOBĘ TRZECIĄ

1. Prawa i obowiązki Dzierżawcy wynikające z Umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierzawiającego.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego nie może oddawać Przedmiotu dzierżawy (w całości lub części) osobie trzeciej do bezpłatnego używania, oddawać w podnajem ani poddzierżawiać lub oddawać osobie trzeciej w innej formie.
3. W razie naruszenia obowiązku Dzierżawcy, o którym mowa w ust. 2, Wyzierzawiający może Umowę wypowiedzieć w trybie natychmiastowym.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wyzierzawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) oddania Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do korzystania bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego;
 - 2) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem określonym w Umowie, bądź zaniechania używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie przez okres dłuższy niż 14 dni;
 - 3) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą jakiegokolwiek opłaty czynszowej lub innej, o których mowa w § 5 ust. 1 i 3 Umowy, co najmniej za dwa okresy płatności;
 - 4) w przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie czynszu lub innych opłat, o których mowa w pkt 3, Umowa ulegnie rozwiązaniu po uprzednim wyznaczeniu przez Wyzierzawiającego dodatkowego 14-dniowego terminu do spłaty zaległości.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

3. W przypadku wygaśnięcia Umowy lub jej wcześniejszego rozwiązania Dzierżawca obowiązany jest w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy. Zwrotu dokonuje się poprzez obustronne podpisanie Protokołu zwrotu utworzonego na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest również do uprzedniego usunięcia przedmiotów znajdujących się na terenie Przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem przedmiotów umieszczonych tam w związku z wykonaniem prac o których mowa w § 2 ust. 3-5 wymienionych w zakresie prac zaakceptowanych przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie, o którym mowa w ust. 3, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości 300% miesięcznej opłaty czynszowej, o której mowa w § 5 ust. 1, liczonej proporcjonalnie do okresu zajmowania Przedmiotu dzierżawy.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy w przypadku zmian organizacyjnych Okręgowego Szpitala Kolejowego w Katowicach – s.p.z.o.z. z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, licząc od daty doręczenia wypowiedzenia Dzierżawcy.
6. Rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy nie ma wpływu na postanowienie ust. 4, które Strony poczytują za odrębne porozumienie.

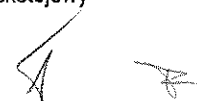
§ 8

KORESPONDENCJA POMIĘDZY STRONAMI

1. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji, siedziby oraz danych rejestrowych Strony w terminie do 14 dni od daty zaistnienia zmiany.
2. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane.
3. Pisma przesłane drugiej stronie, nieodebrane, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
4. Strony wyrażają zgodę na przesyłanie korespondencji drogą elektroniczną na wskazane adresy –
 - 1) Wydierżawiający- biuro@kolejowy.katowice.pl;
 - 2) Dzierżawca - _____.

§ 9

ZMIANA UMOWY





OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

1. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia oraz zmiany treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strona wnioskująca o zmianę Umowy powinna przedłożyć w formie pisemnej wnioski o aneks zawierający:
 - 1) opis proponowanej zmiany;
 - 2) termin wprowadzenia zmiany,
 - 3) uzasadnienie konieczności wprowadzenia zmiany.
3. Ewentualna zmiana Umowy nastąpi z uwzględnieniem wpływu, jaki wywiera wystąpienie okoliczności uzasadniającej modyfikację na dotychczasowy kształt zobowiązania umownego.
4. Niedopuszczalna jest, pod rygorem nieważności, zmiana postanowień Umowy oraz wprowadzenie do niej nowych postanowień niekorzystnych dla Wyzierzawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Dzierżawcy, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Właściwym dla rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji Umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do Umowy:

Załącznik nr 1 : Mapa wraz z rzutem kondygnacji

Załącznik nr 2 : Protokołu zdawczo-odbiorczy



OKRĘGOWY SZPITAL KOLEJOWY W KATOWICACH
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
40-760 Katowice, ul. Panewnicka 65
tel.: 32 605 35 00, fax: 32 605 35 08
NIP 634-23-05-444 REGON 276267686 NR BDO: 000054612



Jednostka Ochrony Zdrowia
Samorządu Województwa Śląskiego

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający

[Signature]
Kierownik
Działu Technicznego

Beata Słomińska

Biłanek, Łapiński i Partnerzy
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
spółka partnerska
z upoważnieniem r. pr. Michała Badury

[Signature]
Kamil Turek
aplikant adwokacki



www.kolejowykatowice.pl



sekretariat@kolejowy.katowice.pl



[/oskolejowy](https://www.facebook.com/oskolejowy)

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice G. D. C. O'Connell, Chief Justice of the Supreme Court of the State of New South Wales" and "The Hon. Mr. Justice G. D. C. O'Connell, Chief Justice of the Supreme Court of the State of New South Wales".