

## Umowa dzierżawy nr 2016/...../VI-S/INR

zawarta w dniu .....2016 roku w Elblągu pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Elblągu** z siedzibą w Elblągu (82-300) przy ul. Królewieckiej 146 wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społ. i zawodowych, fundacji, ZOZ prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000003202; Regon 170745930, NIP 578-25-17-492 reprezentowanym przez **Dyrektora – mgr Elżbietę Gelert** zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

.....

REGON , NIP ;

Telefon stacjonarny , telefon komórkowy

Reprezentowanym przez:.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa niżej wyszczególnionego pomieszczenia użytkowego zlokalizowanego w Wojewódzkim Szpitalu Zespolonym w Elblągu :

Lp	Budynek (symbol)	Piętro	Jednostka Organizacyjna / Oddział	Nr pomieszczenia / udział	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia m <sup>2</sup>
1	D	parter	Hall główny	02B	usługowe	10,20
<b>RAZEM</b>						

2. Częstotliwość korzystania z pomieszczeń : **codziennie**
3. Przedmiot umowy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności w zakresie kompleksowego przeprowadzania badań słuchu oraz sprzedaży i doboru aparatów słuchowych (oraz związanych z nimi akcesoriów i sprzętu dodatkowego).
4. Dzierżawca oświadcza niniejszym, iż nie będzie udzielał jakichkolwiek świadczeń zdrowotnych konkurencyjnych w stosunku do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
5. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

### § 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że umowa pozostaje w zgodzie z zasadami wydzierżawiania majątku trwałego określonymi przez jego Podmiot Tworzący.
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie w razie potrzeby szyldu Dzierżawcy w miejscu i formie zaakceptowanej przez Wydzierżawiającego, (np. na zbiorczej tablicy informacyjnej umieszczonej przed wejściem głównym do budynku Przychodni.)

## § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz miesięczny za dzierżawę pomieszczeń odpowiadający iloczynowi kwoty ..... złotych/m<sup>2</sup> i wydzierżawianej powierzchni ..... m<sup>2</sup> i współczynnika uwzględniającego rodzaj i częstotliwość użytkowania 1 tj. w wysokości ..... **złotych/brutto** (słownie: ..... 00/100 złotych).
2. Na czynsz składają się koszty administrowania i eksploatacji nieruchomości, m.in.:
  - dzierżawa pomieszczeń;
  - utrzymanie sieci energetycznej;
  - utrzymanie sieci c.o., wod-kan;
  - utylizacja odpadów komunalnych wytworzonych bezpośrednio w związku z prowadzoną działalnością;
  - koszty nie olicznikowanych mediów;
  - dozór budynku;
  - sprzątanie ogólne;
  - ubezpieczenie infrastruktury;
  - podatek od nieruchomości.
3. Czynsz płatny będzie w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu. Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć fakturę VAT nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany w umowie adres.
4. W przypadku, gdy dzierżawione pomieszczenia posiadają wyodrębnione, indywidualne liczniki energii elektrycznej, wody, ciepła, płatność dokonywana będzie na podstawie wskazań liczników. Za zużyte media wystawiona będzie osobna faktura.
5. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności naliczonej zgodnie z § 3 ust. 1 Wydzierżawiającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów, pod warunkiem terminowego doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.
6. Strony niniejszej umowy ustalają, iż w przypadku nienależytego wykonywania zobowiązań w zakresie terminowego regulowania zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy Wojewódzki Szpital Zespolony w Elblągu uprawniony jest do obciążenia drugiej strony kosztami pisemnego upomnienia (ryczałt) każdorazowo w kwocie 100,00 złotych. Uprawnienie powyższe przysługuje pod warunkiem terminowego doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.

## § 4

1. Czynsz określony w § 3 ust. 1 obejmuje tylko prace konserwacyjne i remonty wynikające z utrzymania bryły budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy m.in. wymianę i remont instalacji elektrycznej doprowadzonej do rozdzielni, z której zasilany jest przedmiot umowy, remont sieci, c.o. oraz sieci wody zimnej i wody ciepłej doprowadzonych do przedmiotu umowy, naprawę dachów, elewację, koszty konserwacji dźwigów i systemu p/pożarowego, usługi łączności wewnętrznej, analizę ścieków.
2. Dzierżawcę obciążają koszty drobnych nakładów na przedmiot umowy oraz drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających prawidłowe korzystanie z przedmiotu umowy. Ewentualne modernizacje przedmiotu umowy Dzierżawca wykona na własny koszt.
3. Czynsz nie obejmuje kosztów zbiórki i utylizacji odpadów medycznych, prania odzieży ochronnej, środków dezynfekcyjnych, mydła w płynie, ręczników jednorazowych.

Dzierżawca zabezpiecza je we własnym zakresie. Powyższe usługi mogą być uregulowane osobnymi umowami.

4. Każda zmiana funkcji pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu umowy oraz remonty bieżące dokonywane przez Dzierżawcę będą uzgadniane z Wydierżawiającym w celu otrzymania pisemnej zgody na przeprowadzenie zamierzonych prac.
5. Dla uzyskania telefonicznych połączeń miejskich Dzierżawca winien na własny koszt zainstalować telefony miejskie. Koszty opłat za połączenia obciążają Dzierżawcę. Po ustaniu umowy Dzierżawca na własny koszt zlikwiduje zainstalowaną linię telefoniczną. Koszty ewentualnych zamawianych połączeń telefonicznych realizowanych przez telefonistkę centrali wykonywane z numerów wewnętrznych Dzierżawcy obciążają Dzierżawcę.
6. Każda zmiana kosztów administrowania i eksploatacji nieruchomości powodować będzie zmianę wysokości czynszu Dzierżawcy, którego nowa wartość określona zostanie od następnego miesiąca, nowymi stawkami opłat. Powyższy fakt nie stanowi zmiany warunków umowy.
7. W przypadku stwierdzenia w pomieszczeniach Dzierżawcy zainstalowania odbiorników energii elektrycznej, które swą mocą powodują znaczne zużycie energii elektrycznej Wydierżawiającemu przysługuje prawo zakazu ich stosowania oraz prawo naliczenia skalkulowanych opłat dodatkowych za cały okres trwania umowy.

## § 5

1. Wydierżawiający dopuszcza możliwość partycypacji w kosztach remontów wydierżawianych pomieszczeń na n/w zasadach:
  - 1.1. Wydierżawiający sporządzi własną kalkulację cenową na bazie dostarczonego przez Dzierżawcę kosztorysu, bazując na średnich cenach materiałów, robocizny i narzutów zawartych w biuletynie „SEKOCENBUD” za dany kwartał dotyczących robót remontowych;
  - 1.2. Odbiór prac odbywać się będzie protokołem przez wytypowaną komórkę organizacyjną Wydierżawiającego. W przypadku poważniejszych remontów Wydierżawiający może nakazać powołanie inspektora nadzoru do odbioru przedmiotowych prac.
  - 1.3. Remonty prowadzone będą zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane.
2. Partycypacja może być przyznana na zasadach:
  - maksymalne do 50% wartości robót określonych kalkulacją Wydierżawiającego;
  - ostateczna wartość nie może przekroczyć wartości 3 miesięcznych czynszów.
3. Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Dzierżawcy przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zwrócić go po rozwiązaniu umowy w stanie niepogorszonym, tj. wynikającym z prawidłowego używania. Oddanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w formie protokolarnej.
2. Dzierżawca nie może podnająć przedmiotu umowy, wydierżawić go, ani oddać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego.

## § 7

1. Wydierżawiający w stosunku do przedmiotu umowy zobowiązuje się do:
  - 1.1. zapewnienia dostępu do mediów w postaci energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i kanalizacji;

- 1.2. ubezpieczenia budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy do pełnej jego wartości, od ognia i innych żywiołów objętym posiadanym ubezpieczeniem przez czas trwania umowy, ubezpieczenie nie dotyczy rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu umowy;
- 1.3. zapewnienia dozoru i ochrony p/poż. przedmiotu umowy w ramach sprawowanego dozoru i ochrony nad mieniem Wydierżawiającego znajdującym się w jego budynkach, nie dotyczy rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu umowy.

## § 8

### 1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1.1. dostosowania pomieszczeń do pełnienia funkcji dla udzielania usług we własnym zakresie i na własny koszt;
- 1.2. dbałości o użytkowanie przedmiotu umowy;
- 1.3. terminowego opłacania czynszu wynikającego z zawartej umowy;
- 1.4. przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą **Prawo ochrony środowiska** oraz ustawą **O odpadach** oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskiwania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej z wymogami prawa gospodarki wytwarzanymi odpadami w zakresie władania odpadami i odpowiedzialności posiadacza odpadów określonych ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach z późniejszymi zmianami;
- 1.5. prowadzenia wszystkich wymaganych prawem pomiarów i ewidencjonowania ich wyników oraz obowiązek uiszczania stosownych opłat za korzystanie ze środowiska określonych przez obowiązujące przepisy;
- 1.6. niezwłocznego powiadamiania Wydierżawiającego o wszystkich nieprawidłowościach w zakresie przestrzegania przepisów i zasad ochrony środowiska oraz do podjęcia natychmiastowych działań mających na celu zminimalizowanie ich skutków do czasu przybycia specjalistycznych służb z zakresu ochrony środowiska;
- 1.7. odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi ( sanepid, pip i inne ) oraz do usuwania na własny koszt uwag i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych;
- 1.8. odpowiedzialności za warunki bhp i p/poż. pomieszczeń , pracowników i własne;
- 1.9. uzgodnienia sposobu prowadzenia ochrony p.poż i ochrony mienia przedmiotu dzierżawy każdorazowo przy zleceniach dla firm zewnętrznych. W przypadku, gdy Dzierżawca wprowadzi dodatkowe zabezpieczenia p.poż i mienia jest zobowiązany zapewnić Wydierżawiającemu nieodpłatny dostęp do generowanych sygnałów alarmowych oraz ciągły dostęp do sygnału wizyjnego. Szczegóły zostaną określone w osobnym porozumieniu;
- 1.10. pełnego ubezpieczenia rzeczy wniesionych do przedmiotu umowy. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zniszczenia, kradzieże itp. rzeczy będących własnością Dzierżawcy;
- 1.11. odbierania i oddania jednego kompletu kluczy z portierni głównej szpitala z chwilą rozpoczęcia pracy i jej zakończenia. Pobieranie kluczy i ich zdanie zostanie odnotowane w rejestrze przez portiera i podpisywane przez Dzierżawcę lub upoważnionego na piśmie przez Dzierżawcę przedstawiciela. Upoważnienie należy złożyć do Kierownika Sekcji Gospodarczej. Pobranie kluczy przez Wydierżawiającego w celach usunięcia awarii lub innych zdarzeń losowych zostanie odnotowane w

rejestrze, o czym Dzierżawca zostanie powiadomiony w dniu zdarzenia lub z chwilą pobierania kluczy do pomieszczeń będących przedmiotem umowy;

- 1.12. nie dorabiania kluczy zapasowych do przedmiotu umowy. W przypadku stwierdzenia posiadania przez Dzierżawcę kluczy zapasowych poza kompletami znajdującymi się w portierni głównej Przychodni wyłączona zostanie odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu dozoru;
- 1.13. niezwłocznego powiadamiania Wydierżawiającego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem dzierżawy.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia .....**2016 roku** do dnia .....**roku** z zastrzeżeniem, że niniejszą umowę oraz umowę użyczenia nr ..... z dnia ..... należy traktować, jako wzajemnie zależne.
2. Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres, jeżeli strony złożą oświadczenie w tym przedmiocie w okresie ostatnich trzech miesięcy obowiązywania umowy i uzgodnią obustronnie nowe warunki umowne, jakie mają obowiązywać strony. Przedłużanie obowiązywania umowy nie może naruszać zasad wydierżawiania majątku określonych przez podmiot tworzący Wydierżawiającego.

## § 10

1. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Dzierżawca:
  - 1.1. używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy;
  - 1.2. odda do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
  - 1.3. zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nie uiścił zaległości mimo wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu;
  - 1.4. zaniedbuje wymienione w umowie obowiązki oraz narusza aktualnie obowiązujące przepisy ochrony środowiska i gospodarki odpadami oraz bezpieczeństwa;
  - 1.5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do podjęcia wszelkich działań zmierzających do przywrócenia przestrzegania przez Dzierżawcę wymagań a także do żądania ewentualnego odszkodowania od Dzierżawcy za wyrządzone szkody.
2. Wypowiedzenie umowy przez Wydierżawiającego może nastąpić na piśmie:
  - 2.1 gdy przedmiot umowy będzie niezbędny do wykonania celów statutowych przez Wydierżawiającego, przy czym Wydierżawiający ma swobodę w przeznaczaniu przedmiotu dzierżawy na cele statutowe, która ma pierwszeństwo przed ochroną trwałości niniejszej umowy. Termin wypowiedzenia wynosi 30 dni kalendarzowych i może zostać skrócony za zgodą stron;
  - 2.2 w przypadku konieczności wykonania polecenia organu nadrzędnego zobowiązującego Wydierżawiającego do przeznaczenia przedmiotu umowy na inne cele związane z ochroną zdrowia. Termin wypowiedzenia – 14 dni kalendarzowych.
3. Wypowiedzenie umowy przez Dzierżawcę dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku oczywistej bezcelowości, nierentowności i uciążliwości dalszego związania umową. Termin wypowiedzenia wynosi 30 dni kalendarzowych.
4. Wydierżawiającemu dla zabezpieczenia uzyskania zaległych opłat przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu umowy, chyba, że te rzeczy nie podlegają zajęciu.

## § 11



1. Uprawnienie Dzierżawcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wydierżawiającego w wykonywaniu jego statutowych zadań.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nie będzie udostępniał innym podmiotom prowadzącym działalność konkurencyjną w stosunku do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę, żadnych pomieszczeń ani powierzchni będących we władaniu Wydierżawiającego. Dla potrzeb niniejszej umowy za działalność konkurencyjną rozumie się działalność pokrywającą się lub zbliżoną do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę, w szczególności:
  - w zakresie sprzedaży (hurtowej i detalicznej) aparatów słuchowych i systemów wspomagających słyszenie oraz akcesoriów do nich;
  - działalność wspomagającą działalność opisaną powyżej, w tym m.in. działalność audiologiczna i audioprotetyczna, badania słuchu, usługi serwisowe dotyczące aparatów słuchowych;
  - doradztwo, pozyskiwanie klientów, reklama i marketing na rzecz podmiotów konkurencyjnych.

## § 12

1. Każda ze Stron jest zwolniona z wykonywania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, za które uważa się w szczególności zdarzenia takie jak wojna, klęski żywiołowe, strajki, konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub wyroku sądowego, itp.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, Strona powołująca się na nie, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić pisemnie drugą Stronę o ich powstaniu z podaniem powodów. W takim przypadku Strony wspólnie uzgodnią dalszy tryb wykonywania niniejszej umowy, chyba, że zajdzie konieczność rozwiązania umowy.

## § 13

1. Strony ustanawiają swoich przedstawicieli do bieżących kontaktów związanych z wykonywaniem niniejszej umowy:
  - a) ze strony Wydierżawiającego – **Wojciech Pawlak – Sekcja Inwestycji i Remontów**  
– tel. 055 2395913, e-mail: [wpawlak@szpital.elblag.pl](mailto:wpawlak@szpital.elblag.pl)  
lub  
**Tomasz Kubacki – Kierownik Sekcji Inwestycji i Remontów**
  - b) ze strony Dzierżawcy –
2. Brak właściwego umocowania przedstawicieli nie może szkodzić stronie działającej w dobrej wierze.

## § 14

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo inspekcji wykorzystania wyposażenia i pomieszczeń przez Dzierżawcę po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy o zamiarze przeprowadzenia inspekcji.
2. Inspekcje i kontrole winny być przeprowadzane w obecności przedstawicieli Dzierżawcy.
3. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może przeprowadzać remontów lub modernizacji przedmiotu umowy.

## § 15

1. Wszelkie spory związane z zawarciem i wykonywaniem umowy będą rozstrzygane pomiędzy Stronami w sposób polubowny, a w przypadku braku porozumienia między nimi, Strony poddają je pod rozstrzygnięcie przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego.
2. W razie nieważności któregośkolwiek z postanowień umowy zastosowanie ma przepis art. 58 § 3 Kodeksu Cywilnego. W takim wypadku Strony uzgodnią treść nowego postanowienia w celu zastąpienia postanowienia nieważnego, o ile nie naruszy to powołanego artykułu Kodeksu Cywilnego.

#### § 16

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym lub za wypowiedzeniem wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....