

Umowa dzierżawy nr /

zawarta w dniu roku w Elblągu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Elblągu wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców 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 Naczelnego – mgr Elżbietę Gelert** zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**” lub **WSZ**

a

z siedzibą w przy ul.

REGON.....NIP

Adres.....

Telefon.....

Reprezentowanym przez:.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa niżej wyszczególnionych pomieszczeń użytkowych:

Lp.	Budynek (symbol)	Piętro	Nr pomieszczenia	Współczynnik częstotliwości dzierżawy	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia m ²
1	D	1	1036	1	Gabinet	14,20
2	D	1	1037	1	Gabinet	12,80
3	D	1	1038	1	Gabinet	13,50
4	D	1	Korytarz + WC	1	Korytarz +WC	40,50
RAZEM:						81,00

2. Częstotliwość korzystania z pomieszczeń: raz w tygodniu, dwa razy w tygodniu, codziennie
3. Przedmiot umowy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej i nie mogą służyć innej działalności bez zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca oświadcza niniejszym, iż nie będzie udzielał jakichkolwiek świadczeń zdrowotnych konkurencyjnych w stosunku do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez WSZ pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że umowa pozostaje w zgodzie z zasadami wydzierżawiania majątku trwałego określonymi odrębnymi przepisami.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz miesięczny za dzierżawę pomieszczeń odpowiadający iloczynowi kwoty złotych/m² i wydierżawianej powierzchni **81,00 m²** i współczynnika uwzględniającego rodzaj i częstotliwość użytkowania **1** tj. złotych/brutto (słownie:).
2. Za dzierżawę wyposażenia za każdy gabinet w drobny sprzęt medyczny oraz meble czynsz miesięczny w wysokości **20,00 zł/brutto** (słownie: dwadzieścia złotych 00/100).
3. Opłata ryczałtowa za miejsce do czasowego składowania odpadów medycznych w wysokości: **25,00 zł/brutto** (słownie: dwadzieścia pięć złotych 00/100) miesięcznie.
4. Ogółem, łącznie Dzierżawca obowiązany jest płacić Wydierżawiającemu miesięcznie kwotę zł/brutto (słownie:).
5. 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.
6. Czynsz płatny będzie w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu.
7. 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.
8. Szpital zastrzega sobie prawo do podnoszenia stawki za dzierżawę wyposażenia (§ 3, ust.2) i Opłaty ryczałtowej za czasowe składowanie odpadów medycznych (§ 3, ust.3) raz do roku o wskaźnik inflacji, ogłoszony przez GUS za poprzedni rok. Powyższy fakt nie stanowi zmiany warunków umowy.
9. 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.
10. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności naliczonej zgodnie z § 3 ust. 4 Wydierżawiającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.
11. 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 200,00 złotych.

§ 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. W czynszu nie uwzględnia się kosztów modernizacji, konserwacji bieżącej, napraw i remontu bieżącego przedmiotu umowy, które Dzierżawca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt z częstotliwością zgodną z instrukcją eksploatacji tych urządzeń i pomieszczeń oraz technologią użytkowania oraz na wezwanie Wydzierżawiającego.
3. Czynsz nie obejmuje kosztów zbiórki i utylizacji odpadów medycznych, prania odzieży ochronnej, środków dezynfekcyjnych, mydła w płynie, ręczników jednorazowych. Najemca zabezpiecza je we własnym zakresie. Powyższe usługi mogą być uregulowane osobnymi umowami.
4. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 10 dni od daty podpisania powyższej umowy pod rygorem jej rozwiązania do zawarcia umowy na transport i utylizację odpadów medycznych (jeśli je wytwarza) z podmiotem zewnętrznym. Kserokopia umowy musi być dostarczona do Sekcji Inwestycji i Remontów WSZ.
5. Wydzierżawiający udostępni miejsce czasowego (do 72 h) składowania odpadów medycznych na terenie WSZ. Odpady muszą być oznakowane i przechowywane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu postępowania z odpadami medycznymi.
6. Wydzierżawiający ma prawo wglądu do kart przekazania odpadów. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia kserokopii miesięcznego protokołu utylizacji odpadów do 15 dnia miesiąca następnego do Sekcji Higieny i Epidemiologii i/lub do Sekcji Inwestycji i Remontów.
7. Składowanie odpadów objęte jest miesięczną opłatą ryczałtową.
8. Każda zmiana funkcji pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu umowy oraz remonty bieżące dokonywane przez Dzierżawcę będą uzgadniane z Wydzierżawiającym w celu otrzymania pisemnej zgody na przeprowadzenie zamierzonych prac.
9. 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.
10. W przypadku stwierdzenia w pomieszczeniach Dzierżawcy zainstalowania odbiorników energii elektrycznej, które swą mocą powodują znaczne zużycie energii elektrycznej Wydzierżawiającemu przysługuje prawo zakazu ich stosowania oraz prawo naliczenia skalkulowanych opłat dodatkowych za cały okres trwania umowy.

§ 5

1. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość partycypacji w kosztach remontów wydzierżawianych pomieszczeń na n/w zasadach:
 - 1.1. Wydzierżawiający 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 wartość 3 miesięcznych czynszów, chyba, że strony dokonają innych pisemnych uzgodnień.
3. Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Dzierżawcy przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może przeprowadzać remontów przedmiotu umowy.

§ 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. W przypadku zniszczenia, zagubienia lub kradzieży dzierżawionego sprzętu Dzierżawca zobowiązuje się odkupić nowy sprzęt tej samej klasy.
3. 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, przy czym nie dotyczy rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu umowy.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1.1. przystosowania 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;
 - 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 przedmiotów wniesionych do dzierżawionych pomieszczeń. W przypadku braku ubezpieczenia 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

Umowa zostaje zawarta

od r.

dor.

§ 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 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

Uprawnienie Dzierżawcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wydierżawiającemu wykonywania jego statutowych zadań.

§ 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 –

Sekcja Inwestycji i Remontów, tel. 55 239 59 13

b) ze strony Dzierżawcy – nazwisko/

adres:

Telefon:

e-mail:

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 w każdej chwili.

2. Inspekcje i kontrole winny być przeprowadzane w obecności przedstawicieli Dzierżawcy.

§ 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 Wyzierżawiającego.
2. W razie nieważności któregokolwiek 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

.....