

## Umowa dzierżawy nr ...../2022

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 .....

REGON ..... NIP .....

Adres: .....

Telefon: .....

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

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części niżej wyszczególnionych powierzchni użytkowych:

Lp.	Budynek (symbol)	Piętro	Nr pomieszczenia	Współczynnik częstotliwości dzierżawy	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia m <sup>2</sup>
1	A	WP	117A	1	Korytarz/ Hol windowy	2,0
RAZEM:						2,0

2. Częstotliwość korzystania z pomieszczeń: **codziennie**
3. Przedmiot umowy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności w zakresie automaty vendingowe i nie mogą służyć innej działalności bez zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca oświadcza niniejszym, iż nie będzie prowadził działalności gospodarczej w innym profilu niż automaty vendingowe pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

### § 2

Wydierżawiający oświadcza, że umowa pozostaje w zgodzie z zasadami wydierżawiania majątku trwałego określonymi przez podmiot tworzący Wydierżawiającego.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz miesięczny za dzierżawę powierzchni odpowiadający iloczynowi kwoty ..... złotych/m<sup>2</sup>

i wydzierżawianej powierzchni **2,0 m<sup>2</sup>** i współczynnika uwzględniającego rodzaj i częstotliwość użytkowania **1,0** tj. .... złotych/brutto (słownie: .....).

2. Ogółem, łącznie Dzierżawca obowiązany jest płacić Wydierżawiającemu miesięcznie kwotę ..... zł/brutto (słownie: .....).

3. Na czynsz składają się koszty administrowania i eksploatacji nieruchomości, m.in.:

- dzierżawa powierzchni;
- 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.

4. 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.

5. Wysokość czynszu może ulec zmianie w marcu 2024 r. Po tym okresie Szpitalowi przysługuje prawo do zwiększenia wysokości kwoty wskazanej w § 3 ust. 2 maksymalnie o wskaźnik wzrostu inflacji rok do roku ogłoszonego przez Prezesa GUS, nie częściej niż co 12 miesięcy. Powyższe dokonuje się w formie oświadczenia Szpitala. Powyższy fakt nie stanowi zmiany warunków umowy.

6. W przypadku, gdy dzierżawione powierzchnie posiadają wyodrębnione, indywidualne liczniki energii elektrycznej, wody, ciepła, płatność dokonywana będzie na podstawie wskazań liczników. Za zużyte media wystawiona będzie osobna faktura. Odczyt licznika odbywać się będzie co dwa miesiące.

7. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności naliczonej zgodnie z § 3 ust. 2 Wydierżawiającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.

8. 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. 2 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.
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 Wydierżawiającego.

#### § 5

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. Wartość ewentualnych ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę będą przechodzić nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może podnając 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;
  - 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 powierzchni 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 obowiązków 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 powierzchni pod automaty, pracowników i własne;
  - 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. przekazania każdorazowo informacji Wydierżawiającemu o zmianie oznaczenia automatów/ wizerunku/ reklam umieszczanych bezpośrednio na urządzeniu. Każda zmiana wymaga zgody pisemnej Wydierżawiającego.
  - 1.12. usuwania awarii leżących po stronie Dzierżawcy do 24 h od zgłoszenia;
  - 1.13. uzupełniania asortymentu na bieżąco (w przypadku zgłoszenia -24h);
  - 1.14. dokonania 1 razy w roku na swój koszt wymazu tzw. środowiskowego (z określonego miejsca urządzenia):- z miejsc dotykowych, tj. wyboru asortymentu z automatu. W

przypadku dodatniego wyniku mikrobiologicznego z danej powierzchni, w zakresie Wykonawcy niezbędne będzie dokładne czyszczenie układu technicznego maszyny oraz przeprowadzenie ponownego badania do 7 dni od poprzedniego, dodatniego wyniku wymazu. Pobranie badań winno być wykonane w obecności pracowników Sekcji Higieny i Epidemiologii. Zamawiający zastrzega sobie prawo możliwości wykonania we własnym zakresie wymazów z urządzeń będących przedmiotem zamówienia. Przed wykonaniem badania Zamawiający zobowiązuje się do poinformowania Wykonawcy o terminie pobrania materiału do badania mikrobiologicznego. W sytuacji dodatniego wyniku, Zamawiający zobligowany będzie do natychmiastowego podjęcia działań naprawczych. Wszystkie oryginały wyników badań i raporty z badań winny być dostarczone do Sekcji Higieny i Epidemiologii WSZ w Elblągu w terminie do 3 dni po otrzymaniu wyniku badania (za zgodą Zamawiającego dopuszcza się skan oryginału).

- 1.15 dokonywania przeglądów technicznych/ serwisy automatów;
- 1.16 dostarczenia pisemnego oświadczenia informującego, iż osoby zajmujące się konserwacją maszyn lub uzupełnianiem składników wykorzystywanych przez automat posiadają ważną książeczkę sanitarno-epidemiologiczną;
- 1.17 Informowania Wyzierżawiającego o zmianie cen asortymentu w automatach. Każda zmiana wymaga zgody pisemnej Wyzierżawiającego.
- 1.18 Wskazywana ceny produktu w automacie w sposób czytelny i wyraźny.
- 1.19 niezwłocznego powiadamiania Wyzierżawiającego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem dzierżawy.
- 1.20 Ponoszenia odpowiedzialności za szkody wynikłe u osób, w tym pacjentów Wyzierżawiającego, korzystających z automatu, jak np. zatrucie, poparzenie, itp.

## § 9

**Umowa zostaje zawarta**

**od 01.11.2022 r.  
do 31.10.2025 r.**

## § 10

1. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego;
  - 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. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego może nastąpić na piśmie:
  - 2.1. gdy przedmiot umowy będzie niezbędny do wykonania celów statutowych przez Wyzierżawiającego, przy czym Wyzierżawiający 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 –  
.....
  - b) ze strony Dzierżawcy – imię i nazwisko/ .....  
adres: 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 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

.....