

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/14/2022

Zawarta w dniu roku, w Wyszkanie, pomiędzy:
Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszkanie (dalej: SPZZOZ w Wyszkanie) z siedzibą przy ul. KEN 1, 07-200 Wyszaków; NIP: 762-17-47-265, REGON: 000308726; KRS: 0000016810, reprezentowanym przez:

-
zwanym w treści umowy Wydierżawiającym,
a
.....
reprezentowanym przez:

-
-
zwanym w treści umowy Dzierżawcą,
Zwanymi wspólnie Stronami.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa dwóch budynków parterowych o powierzchni: 72 m² i 64,80 m², łącznie 136,80 m², stanowiących własność Powiatu Wyszakowskiego i przekazanych w użytkowanie SPZZOZ w Wyszkanie, w celu prowadzenia działalności w zakresie usług medycznych – badań rezonansu magnetycznego zgodnie z Uchwałą Nr XLI/240/2021 Rady Powiatu w Wyszkanie z dnia 29 grudnia 2021 r.
2. Przejęcie przez Dzierżawcę budynków, o których mowa w § 1 ust. 1, nastąpi w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy. Z przejścia zostanie sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez upoważnione przez Strony osoby.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem budynków i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionych budynków wyłącznie w celu prowadzenia usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia działalności w zakresie usług medycznych – badań rezonansu magnetycznego.
3. Dzierżawca z chwilą podpisania umowy potwierdza, że dysponuje umową z Narodowym Funduszem Zdrowia w rodzaju ambulatoryjnych kosztochłonnych świadczeń w zakresie rezonansu magnetycznego.
4. Dzierżawca deklaruje, że w terminie 3 miesięcy od uruchomienia działalności w zakresie usług medycznych – badań rezonansu magnetycznego pod adresem Wyszaków ul. KEN 1, wystąpi do Narodowego Funduszu Zdrowia o przeniesienie umowy, o której mowa w ust. 3 w nowej lokalizacji będącej przedmiotem niniejszej umowy.
5. Dzierżawca deklaruje, że będzie czynił starania do zawarcia odrębnej umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia pod adresem Wyszaków, ul. KEN 1, bądź będzie kontynuował dotychczasową umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia pod adresem Wyszaków, ul. KEN 1.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia funkcjonowania pracowni w pełnym zakresie i wyposaży ją w aparat rezonansu magnetycznego: Producent....., typ....., rok produkcji/rekondycjonowany....., natężenie pola.....T.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania kontroli Narodowemu Funduszowi Zdrowia w zakresie wykonywanych badań rezonansu magnetycznego.
8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.
9. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym: przepisami prawa regulującymi prowadzoną w budynkach działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, ppoż., bhp, sanitarnymi itp. w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydierżawiającego.

10. W razie konieczności Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich urządzeń zapewniających bezpieczne i higieniczne warunki pracy, bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne oraz ochronę środowiska w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.

11. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń bądź reklam przez Dzierżawcę na zewnątrz budynków oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

12. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionych budynków lub ich części osobie trzeciej.

13. Remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionych budynków mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wyzierżawiającego, zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.

14. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt przystosować dzierżawione budynki do prowadzonej działalności bez naruszenia struktur budynków, do ich konserwacji, bieżących napraw i remontów oraz do zorganizowania własnym staraniem i na własny koszt segregacji, odbioru, wywozu i utylizacji odpadów medycznych powstających w związku z działalnością prowadzoną w dzierżawionych budynkach.

15. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania niezbędnych instalacji zasilających obiekt, np. energii elektrycznej.

16. Dzierżawca, w razie konieczności wykonania prac przez Wyzierżawiającego, udostępni mu przedmiot dzierżawy na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

§ 3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony **od dnia**do dnia.....

§ 4

1. **Czynsz dzierżawny wynosi miesięczniezł netto (.....) plus podatek VAT**, według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu uwzględnia podatek od nieruchomości, centralne ogrzewanie, koszt ochrony oraz odbiór odpadów komunalnych.

2. Czynsz dzierżawny o którym mowa w § 4 ust.1 płatny od dnia obowiązywania umowy.

3. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny jest przez Dzierżawcę co miesiąc z góry, w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze.

4. Czynsz dzierżawny będzie corocznie waloryzowany z datą obowiązywania od 1 stycznia danego roku o wskaźnik inflacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem podany w komunikacie Prezesa GUS ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski. O zmianie wysokości czynszu Wyzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.

5. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia dodatkowo kosztów eksploatacyjnych za energię elektryczną, wodę i ścieki według wskazań liczników zgodnie z obowiązującymi stawkami.

6. Za koszty eksploatacyjne określone w ust. 5, za dany miesiąc, Wyzierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie do 21 dni od dnia jej wystawienia, przelewem, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze.

7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany, **w wyznaczonym terminie, wpłacić Wyzierżawiającemu kaucję** stanowiącą równowartość trzymiesięcznej należności brutto z tytułu czynszu dzierżawy, w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy i utrzymać kaucję w tej wysokości przez cały okres obowiązywania umowy.

2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, po potrąceniu przez Wyzierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.

3. Wyzierżawiający ma prawo potrącić z kaucji kwotę odpowiadającą wysokości szkody powstałej w przedmiocie dzierżawy, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Strony. W razie powstania takiej szkody w trakcie trwania umowy Wyzierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kaucję do pełnej kwoty wymienionej w ust. 1 w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.

4. Wdzierżawiający zatrzymuje kaucję w pełnej wysokości w przypadku nienależytego wykonania umowy polegającego na odstąpieniu od umowy, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem czasu jej trwania.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wdzierżawiającego, mieniu i zdrowiu pracowników Wdzierżawiającego oraz mieniu i zdrowiu pacjentów, a także osób trzecich, powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu umowy w zakresie usług medycznych - badań rezonansu magnetycznego, w tym także za szkody spowodowane działaniami osób trzecich.

2. Dzierżawca w pełni odpowiada za uszkodzenia, zniszczenia i wszelkie inne szkody we własnym mieniu powstałe także w wyniku działania osób trzecich, pożaru, nieprzewidzianych zdarzeń losowych lub czynników zewnętrznych.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej od wszystkich ryzyk dotyczących dzierżawionych budynków i udostępnienia jej kopii na wniosek Wdzierżawiającego.

4. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na dostosowanie pomieszczeń w celu rozpoczęcia działalności w zakresie usług medycznych przechodzą nieodpłatnie na Wdzierżawiającego z dniem zakończenia obowiązywania umowy.

5. W przypadku nie uzyskania wymaganych prawem decyzji na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu pomieszczeń zgodnie z decyzją Wdzierżawiającego: po doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego bez naruszenia struktur budynków lub z poniesionymi nakładami umożliwiającymi prowadzenie innej działalności.

§ 7

1. Wdzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach nienależytego wykonywania umowy dzierżawy, określonych poniżej po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do należytego wykonywania umowy i zaprzestania naruszeń w terminie co najmniej 1 miesiąca i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, jeżeli:

a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,

b) Dzierżawca dokonuje, bez zgody Wdzierżawiającego, zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,

c) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,

d) Dzierżawca, bez zgody Wdzierżawiającego, odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,

e) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia postanowień umowy.

2. Umowa na dzierżawę budynków ulega rozwiązaniu w przypadku braku ważnej umowy zawartej przez Dzierżawcę z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie badań rezonansu magnetycznego z zastrzeżeniem § 2 ust. 3.

3. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wdzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy Wdzierżawiający może od umowy odstąpić w terminie 6 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W tym przypadku zobowiązany jest zwrócić Dzierżawcy koszty z tytułu poniesionych nakładów na remont pomieszczeń pomniejszone o amortyzację.

4. W terminie 30 dni od zakończenia prac budowlanych i adaptacyjnych oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wdzierżawiającemu protokołu obejmującego zakres wykonanych prac i wartość poniesionych nakładów potwierdzonych fakturami oraz oświadczeń Wykonawców robót o uregulowaniu przez Dzierżawcę w całości zobowiązań wobec nich z tytułu zleconych prac adaptacyjno remontowych.

5. Podpisany przez Strony umowy protokół będzie podstawą do rozpoczęcia naliczania wysokości amortyzacji i zwiększenia wartości budynków.

6. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

7. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wdzierżawiającemu dzierżawione budynki na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym, podpisany przez upoważnione przez Strony osoby.

2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300% stawki ustalonej w § 4 ust. 1.
3. W czasie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi koszty eksploatacyjne na zasadach określonych w § 4 ust. 5.

§ 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zawiadomienia, uzgodnienia i oświadczenia pomiędzy Stronami powinny być składane w formie pisemnej.
4. Wyzierżawiający ma obowiązek informować o wszelkich zmianach istotnych dla wykonywania niniejszej umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wyzierżawiający

Dzierżawca