

**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 Wydzierżawiającym,

a .....

.....

reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym w treści umowy Dzierżawcą,

Zwanymi wspólnie Stronami.

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa dwóch budynków parterowych o powierzchni: 72 m<sup>2</sup> i 64,80 m<sup>2</sup>, łącznie 136,80 m<sup>2</sup>, stanowiące własność Powiatu Wyszakowskiego i przekazane 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 przejęcia 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 ubiegający się o zamówienie zobowiązany jest do przedstawienia umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie badań rezonansu magnetycznego oraz jej utrzymania przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy. Aktualną kopię umowy należy dołączyć do oferty.

4. 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.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania kontroli Narodowemu Funduszowi Zdrowia w zakresie wykonywanych badań rezonansu magnetycznego.

6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.

7. 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 Wydzierżawiającego.

8. 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.

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

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

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

12. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt przystosowania dzierżawionych budynków do prowadzonej działalności bez naruszenia struktur budynków, do jego 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.

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

14. Dzierżawca, w razie konieczności wykonania prac przez Wydierżawiającego, 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 miesięcznie .....zł 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający 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, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie do 21 dni od dnia jej wystawienia, przelewem, na rachunek bankowy Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu kaucję** stanowiącą równowartość trzymiesięcznej należności brutto z tytułu czynszu dzierżawy, w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy i utrzymać kaucję 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 Wydierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.

3. Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, mieniu i zdrowiu pracowników Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
4. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na dostosowanie pomieszczeń w celu rozpoczęcia działalności w zakresie usług medycznych przechodzą nieodpłatnie na Wydierżawiającego z dniem zakończenia obowiązywania umowy.
5. W przypadku nie uzyskania wymaganych prawem decyzji na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu pomieszczeń zgodnie z decyzją Wydierżawiającego: po doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego bez naruszenia struktur budynków lub z poniesionymi nakładami umożliwiającymi prowadzenie innej działalności.

#### § 7

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy:
  - a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
  - b) Dzierżawca dokonuje, bez zgody Wydierżawiającego, zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
  - c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydierżawiającego,
  - d) nastąpi połączenie, przekształcenie, upadłość lub likwidacja Dzierżawcy,
  - e) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,
  - f) Dzierżawca, bez zgody Wydierżawiającego, odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
  - g) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych 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.
3. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

#### § 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym.
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, chyba że co innego wynika z treści niniejszej umowy.
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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.