

**Umowa dzierżawy nr DEZ/A/33/2022**

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 Wyszkanie; 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 SPZZOZ w Wyszkanie w celu prowadzenia działalności usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego**” zgodnie z Uchwałą Nr XLI/240/2021 Rady Powiatu w Wyszkanie z dnia 29 grudnia 2021 r. Powierzchnia budynków: 72 m<sup>2</sup> i 64,80 m<sup>2</sup>, łącznie 136,80 m<sup>2</sup>, stanowiących własność Powiatu Wyszkańskiego i przekazanych w użytkowanie SPZZOZ w Wyszkanie na czas nieoznaczony.
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 usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego.
3. Dzierżawca potwierdza, że posiada doświadczenie, dysponuje potencjałem i realizuje umowy podpisane z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenia usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego.
4. Dzierżawca deklaruje, że w terminie 3 miesięcy od uruchomienia działalności usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego pod adresem Wyszkanie 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 Wyszkanie, ul. KEN 1, bądź będzie kontynuował dotychczasową umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia pod adresem Wyszkanie, 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 Wyzierżawiającego.
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 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 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 (zainstalowanych we własnym zakresie) 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 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 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego, odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
  - e) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia postanowień umowy.
2. Dzierżawca deklaruje, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie dążył do utrzymania i kontynuacji umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego. W przypadku nie uzyskania kontraktu oraz niedostarczeniu dokumentów formalnych potwierdzających starania w celu pozyskania kontraktu - niniejsza umowa ulega rozwiązaniu, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy na zasadach określonych w ust. 1
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 6 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W tym przypadku zobowiązany jest zwrócić Dzierżawcy koszty

z tytułu poniesionych nakładów na remont i modernizację pomieszczeń pomniejszone proporcjonalnie do okresu trwania umowy.

4. W terminie 30 dni od zakończenia prac budowlanych i adaptacyjnych oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**

**RADCA PRAWNY**  
mgr Małgorzata Ubińska