

**Umowa dzierżawy nr DEZ/A/51/2022**

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 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 Wyszakowskiego 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 do 3 miesięcy od uruchomienia działalności usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego wystąpi do Narodowego Funduszu Zdrowia o zawarcie umowy pod adresem Wyszaków ul. KEN 1.
5. Dzierżawca deklaruje, że będzie czynił wszelkie starania do zawarcia i utrzymania odrębnej umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia, przez okres obowiązywania umowy dzierżawy na świadczenia ambulatoryjne, kosztochłonne rezonansu magnetycznego 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 Wydzierżawiającego.
12. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie do 21 dni od dnia jej wystawienia, przelewem, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.
3. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego, mieniu i zdrowiu pracowników Wydzierżawiającego 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 udoświadczenia jej kopii na wniosek Wydzierżawiającego.
4. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na dostosowanie pomieszczeń w celu rozpoczęcia działalności w zakresie usług medycznych przechodzą nieodpłatnie na Wydzierżawiającego z dniem zakończenia obowiązywania umowy ze stanem pomieszczeń po użytkowaniu (bez jakichkolwiek rozbiórek).
5. W przypadku nie uzyskania wymaganych prawem decyzji na użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu pomieszczeń zgodnie z decyzją Wydzierżawiającego: po doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego bez naruszenia struktur budynków lub z poniesionymi nakładami umożliwiającymi prowadzenie innej działalności.

## § 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
  - b) Dzierżawca dokonuje, bez zgody Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego, odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
  - e) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Dzierżawcy.
2. Dzierżawca może rozwiązać umowę w przypadku, gdy:
  - a) zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej,
  - b) ogłosi upadłość lub likwidację.
3. Dzierżawca deklaruje, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie dążył do pozyskania i kontynuacji umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie usług medycznych w zakresie badań rezonansu magnetycznego. W przypadku braku udokumentowania starania się w celu pozyskania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia przez Dzierżawcę niniejsza umowa ulega rozwiązaniu.
4. W przypadku rozwiązania umowy na warunkach określonych w § 7 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 poniesione nakłady remontowe i adaptacyjne oraz kaucja, o której mowa w § 5 ust. 1 przechodzą na własność Wydzierżawiającego.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy Wydzierżawiający 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 adaptację budynków pomniejszone proporcjonalnie do okresu trwania umowy w przeliczeniu na miesiące.
6. W terminie 30 dni od zakończenia prac remontowych i adaptacyjnych oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu oświadczenia obejmującego zakres wykonanych prac i wartości nakładów

w podziale na roboty budowlane, instalacje elektryczne i instalacje sanitarne. Oświadczenie powinno zawierać realne wartości nakładów odpowiadające wykonanym pracom.

7. Dzierżawca przedstawia Wydzierżawiającemu oświadczenia Wykonawców o uregulowaniu przez Dzierżawcę w całości zobowiązań wobec Wykonawców z tytułu zleconych i wykonanych prac remontowo-adaptacyjnych, o których mowa w ust. 6.
8. Wydzierżawiający zastrzega, że w przypadku przedstawienia przez Dzierżawcę w swoim oświadczeniu niezgodnych z prawdą zakresów wykonanych prac i odbiegających wartości nakładów od poziomu rzeczywistego wystąpi do Dzierżawcy o pisemne wyjaśnienie, a w przypadku braku wyjaśnień zleci sporządzenie ekspertyzy kosztorysowej prac i nakładów zrealizowanych niezależnemu rzeczoznawcy budowlanemu.
9. Koszt sporządzenia ekspertyzy, o której mowa w ust. 8 będzie sfinansowany z kaucji wniesionej przez Dzierżawcę.
10. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

#### § 8

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji.
2. Wszelkie nakłady i ulepszenia poczynione w przedmiocie dzierżawy przechodzą na własność Wydzierżawiającego po zakończeniu dzierżawy.
3. Zwrot przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z opisem stanu technicznego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub w terminie uzgodnionym, podpisany przez upoważnione przez Strony osoby.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód powstałych w czasie trwania umowy na skutek zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy.
5. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300 % stawki określonej w § 4 ust. 1.
6. 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**