

Wzór umowy - Załącznik nr 1 do Specyfikacji

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/180/2023

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

—
zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym
a

.....
.....
reprezentowanym przez:

—
—
zwanym w treści umowy Dzierżawcą
zwane łącznie Stronami.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest „Dzierżawa pomieszczeń w budynkach SPZZOZ w Wyszku w celu prowadzenia działalności w zakresie usług medycznych – badań audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom”, w tym:
 - a) pomieszczenie o powierzchni użytkowej 14,25 m², znajdujące się w Budynku Szpitala – Przychodnia Przyszpitalna na poziomie –1,
 - b) pomieszczenie o powierzchni 6,70 m², znajdujące się na parterze Budynku Administracyjno-Diagnostycznego.
2. Przejęcie przez Wydzierżawiającego pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 nastąpi w terminie do 7 dni od dnia obowiązywania umowy lub innym ustalonym przez Strony. Z przejścia zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez Strony umowy w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionych pomieszczeń wyłącznie w celu prowadzenia usług medycznych w zakresie badań audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia działalności w zakresie badań audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom w terminie nie późniejszym niż do 31 stycznia 2024 roku.
3. Dzierżawca ubiegający się o zamówienie zobowiązany jest do przedstawienia umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia. Kopię umowy należy dołączyć do oferty.
4. W przypadku nieuruchomienia działalności w zakresie usług medycznych - badań audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom w terminie określonym w § 2 ust. 2, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do nieodpłatnego wykonywania badań w zakresie badania słuchu na rzecz pacjentów SPZZOZ w Wyszku na podstawie skierowania wystawionego przez lekarza SPZZOZ w Wyszku oraz dla potrzeb Poradni Medycyny Pracy:
 - a) Dzierżawca oświadcza iż badania słuchu, o których mowa w ust. 5, będą wykonywane przez osoby posiadające określone uprawnienia i umiejętności w tym zakresie, przy zastosowaniu aparatury posiadającej aktualne certyfikaty i dopuszczenie do stosowania przy wykonywaniu tego rodzaju badań.
 - b) gabinet badań słuchu czynny minimum przez 50 godzin tygodniowo, do uzgodnienia z Wydzierżawiającym, zgodnie z harmonogramem pracy lekarzy Poradni Otolaryngologicznej,

- c) Dzierżawca obowiązany jest do prowadzenia wykazu pacjentów SPZZOZ w Wyszku, u których wykonano badania słuchu i przekazanie Wydzierżawiającemu na koniec każdego miesiąca,
 - d) opisy badań będą przekazywane na potrzeby SPZZOZ w Wyszku.
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 pomieszczeniu działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, ppoż. i bhp, sanitarnymi w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydzierżawiającego.
 8. W razie konieczności Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania we własnym zakresie 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 budynku 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 dzierżawionego pomieszczenia lub jego części osobie trzeciej.
 11. Remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionych pomieszczeń mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wydzierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.
 12. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt przystosowania dzierżawionych pomieszczeń wraz z wyposażeniem do prowadzonej działalności, do jego konserwacji, bieżących napraw i remontów oraz do zorganizowania we własnym zakresie i na własny koszt, odbioru, wywozu i utylizacji odpadów medycznych powstających w związku z działalnością prowadzoną w dzierżawionych pomieszczeniach.
 13. 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 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2026 r.

§ 4

1. **Czynsz dzierżawy wynosi miesięczniezł (.....) plus podatek VAT**, według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu obejmuje podatek od nieruchomości.
2. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny jest przez Dzierżawcę co miesiąc z góry, w terminie do 14 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze.
3. Czynsz dzierżawy będzie corocznie waloryzowany 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.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacyjnych za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, ścieki i dozór mienia zgodnie ze stawkami obowiązującymi u Wydzierżawiającego, w przeliczeniu na 1 m² wydierżawionej powierzchni oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych w wysokości 100,00 zł netto miesięcznie.
5. Za koszty eksploatacyjne określone w ust. 4, 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.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, wyszczególnionych w § 4, naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5

1. W całym okresie obowiązywania umowy Dzierżawca będzie uiszczał Wydzierżawiającemu, oprócz czynszu dzierżawy i opłat z tytułu kosztów eksploatacji określonych w § 4 umowy,

provizję w wysokości 1% od całości miesięcznego obrotu netto uzyskanego z działalności w zakresie badań audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom, w lokalach które są przedmiotem przetargu.

2. Provizja będzie wyliczana na podstawie księgowego zestawienia obrotów z danego miesiąca i przedstawiona Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Provizja będzie płatna w terminie do 21 dni od dnia prawidłowo wystawionej faktury przez Wydzierżawiającego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany **wpłacić Wydzierżawiającemu kaucję w terminie do 9 dni od dnia podpisania umowy**. Kaucja stanowi równowartość miesięcznej 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 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. Wysokość szkody ustalona zostanie przez komisję powołaną przez Strony. Wydzierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę o powstaniu szkody. 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.

§ 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za 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 audiometrycznych i doboru aparatów słuchowych pacjentom, w tym także za szkody spowodowane działaniami osób trzecich.
2. Dzierżawca pozostaje wyłącznym dysponentem wydzierżawionych pomieszczeń oraz zmagazynowanych w nich towarów i pieniędzy. 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.

§ 8

1. Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego zmiany, przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
 - c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydzierżawiającego,
 - 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 Wydzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
 - g) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, w tym m.in. niewłaściwego, nieterminowego wykonywania badań oraz pobierania opłat za badania na rzecz pacjentów SPZZOZ w Wyszku oraz pacjentów Poradni Medycyny Pracy,
 - h) Dzierżawca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w umowie, po uprzednim wyznaczeniu przez Wydzierżawiającego dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uruchomienie działalności w zakresie przedmiotu umowy. Wyznaczenie terminu dodatkowego nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia, określonej w § 2 ust. 4 umowy.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 3 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% ustalonej w § 4 ust. 1 stawki.
3. W czasie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi koszty eksploatacyjne na zasadach określonych w § 4 ust. 4.

§ 10

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.

Wydierżawiający

Dzierżawca