

WZ ÓR
UMOWA DZIERŻAWY nr/1/2019/2

zawarta w dniu roku w Sochaczewie pomiędzy:

Zespołem Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie, 96-500 Sochaczew, ul. Batalionów Chłopskich 3/7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000020330, REGON 017222233, NIP 837-15-07-803, reprezentowanym przez:

Feliksa Orchowskiego - Dyrektora
zwanym w dalszej części umowy „**Wydierżawiającym**”

a

Firmą

.....
.....

REGON NIP:

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”
o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem zabudowanej nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ul. Batalionów Chłopskich, której właścicielem jest Powiat Sochaczewski,
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części wskazanej powyżej nieruchomości tj. pomieszczeń laboratorium ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie na zasadach określonych w niniejszej umowie, oraz w ofercie Dzierżawcy złożonej w postępowaniu konkursowym poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy uzyskał zgodę Zarządu Powiatu w Sochaczewie dnia 10 września 2019r.

§2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia laboratorium o łącznej powierzchni 339,60 m² znajdujące się w budynku głównym ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie przy ul. Batalionów Chłopskich 3/7 na parterze tego budynku oraz sprzęt laboratoryjny.
2. Układ funkcjonalny i opis pomieszczeń w budynku przedstawia rysunek schematyczny stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy dzierżawy, zawierający zaznaczony przedmiot dzierżawy. Szczegółowy opis sprzętu laboratoryjnego i urządzeń zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej umowy dzierżawy.

3. Wszystkie wskazane powyżej załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy dzierżawy.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy protokołami zdawczo-odbiorczymi.
5. Wydierżawione pomieszczenia i sprzęt laboratoryjny Dzierżawca wykorzystywać będzie w celu wykonywania postanowień umowy na wykonywanie pełnej diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej oraz prowadzenia banku krwi nr/1/2019/1 z dnia 01.10.2019r.
6. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wydierżawionych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
7. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dostęp do dzierżawionych pomieszczeń przez całą dobę.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w §2 umowy działalności.
3. Przedmiot dzierżawy użytkowany będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania w formie pisemnej zezwolenia Wydierżawiającego. Ewentualne, planowane przez Dzierżawcę przebudowy lub modernizacje, czy też zmiany kolorystyki pomieszczeń wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wydierżawiającym.
4. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację przedmiotu dzierżawy przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wydierżawiającym, w formie jego pisemnej zgody.
5. Dzierżawca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt układ pomiarowy (podlicznik) energii elektrycznej oraz podliczniki zużycia wody (wodomierz) w terminie 15 dni od daty zawarcia umowy, pod rygorem naliczenia przez Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia.
6. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wydierżawionych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
7. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu dzierżawy do jego zwrotu w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony dzierżawionego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Dzierżawca.

§4

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej

działalności stają się własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.

2. Wszelkie prace remontowo - budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, o ochronie zabytków, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem Dzierżawcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wydierżawiającego, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec Wydierżawiającego, jak i osób trzecich.

3. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wydierżawiającego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli. Wydierżawiając poinformuje Dzierżawcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu dzierżawy z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.

§5

1. W przedmiocie umowy dzierżawy Dzierżawca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.

2. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się, na własny koszt, od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt sprzęt medyczny od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydierżawiającemu w terminie 15 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wydierżawiającego od niniejszej umowy oraz przedkładania aktualnej polisy corocznie powyżej terminie przed wygaśnięciem aktualnej polisy.

3. Dzierżawca odpowiada na zasadach określonych w pkt. 1 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.

§6

Dzierżawcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować / poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy w całości lub części lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanych pomieszczeń poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Dzierżawcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wydierżawiającym, pod rygorem kary umownej w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tego obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z Wydierżawiającym.

2. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. wymaga pisemnej zgody Wdzierżawiającego.

§8

1. Miesięczny czynsz dzierżawny za wydierżawione pomieszczenia laboratorium określone w załączniku nr 1 oraz sprzęt określony w załączniku nr 2 wynosi łącznie:zł (słownie: zł) plus podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości, tj. brutto w kwocie zł (słownie: złotych.)

2. Wskazany powyżej czynsz za dzierżawę pomieszczeń i sprzętu jest płatny bez wezwania na podstawie poprawnie sporządzonej faktury VAT do 15 - go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wdzierżawiającego nr W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

3. Niezależnie od zapłaty czynszu Dzierżawca będzie ponosił niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu dzierżawy:

- koszty dostawy energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej,
- koszty dostawy energii elektrycznej,
- koszty rozmów telefonicznych,

4. Koszty eksploatacji płatne będą według następujących zasad:

- a) koszty energii elektrycznej oraz zużycia wody naliczane będą na podstawie wskazań pomiarowych podliczników. Comiesięczne odczyty wskazań podliczników stanowić będą podstawę do dokonywania obliczeń wysokości opłat za wg aktualnie obowiązujących cen dostawców,
- b) koszty rozmów telefonicznych naliczane będą na podstawie bilingu,
- c) koszty dostawy energii cieplnej naliczane będą w oparciu o kalkulację obowiązującą w Zespole Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie według powierzchni zajmowanej x stawka obowiązująca w Zespole Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego”,

5. Do czasu zainstalowania urządzeń pomiarowych rozliczenie za zużytą energię elektryczną oraz za wodę demineralizowaną nastąpi w formie zryczałtowanej kwoty.

6. Płatności za usługi i dostawy wskazanych powyżej mediów dokonywane będą miesięcznie przez Dzierżawcę na podstawie faktur wystawionych przez Wdzierżawiającego do 15- go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na rachunek Wdzierżawiającego nr W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wdzierżawiającego wskazany na fakturze.

8. Kwota istniejącego czynszu ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.

9. Koszty eksploatacji wymienione w pkt. 5 niniejszego paragrafu będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wdzierżawiającego. O zaistniałej zmianie Wdzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.

10. Czynsz i koszty eksploatacji podwyższone ze wskazanych powyżej przyczyn obowiązują Dzierżawcę od daty wprowadzenia zmiany przez Wdzierżawiającego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

11. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze identyfikacyjnym NIP: i REGON: oraz upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia 1.10.2019 r do dnia 30.09.2024 r. jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę lub Zarząd Powiatu decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje rozwiązanie Umowy Dzierżawy - z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.

2. Rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia może mieć miejsce w następujących wypadkach:

- a) zalegania dłużej niż 60 dni z zapłatą należnego czynszu lub kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy określonych w § 8 pkt. 1-4 niniejszej umowy,
- b) braku zapłaty dokonanej zgodnie z §8 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
- c) niezgodnej z umową eksploatacji dzierżawionych pomieszczeń .
- d) nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie,
- e) nie wykonywania obowiązków zawartych w § 4 pkt.2 niniejszej umowy,
- f) udostępnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,
- g) nie przedstawienia dowodu ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy,
- h) przedmiot dzierżawy stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych Wydierżawiającego.

3. Niniejsza umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na realizację świadczeń zdrowotnych zawartej pomiędzy Wydierżawiającym i Dzierżawcą, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.

§10

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Dzierżawca jest zobowiązany, pierwszego dnia po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.

2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, a które są własnością Dzierżawcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Dzierżawca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wydierżawiającym w terminie wskazanym w pkt. 1.

3. Po zakończeniu umowy ze zdania wydierżawionych pomieszczeń laboratorium strony sporządzają protokół zdawczo -odbiorczy.

4. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 8 niniejszej umowy wraz ze wszystkimi kosztami eksploatacji przedmiotu dzierżawy wynikającymi z niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w terminie określonym w pkt. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§11

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych § 8 pkt. 10 i 11 niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wyzierżawiającego lub przed Sąd właściwy dla miejsca wykonywania niniejszej umowy.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

PODPISY STRON

Wyzierżawiający

Dzierżawca

WYKAZ

Pomieszczeń przeznaczonych do dzierżawy powiązanej z realizacją zamówienia na świadczenia zdrowotne w zakresie pełnej diagnostyki laboratoryjnej i prowadzenia banku krwi.

Lp.	Nazwa/funkcja pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
1	Pokój socjalny	17,6
2	Punkt pobrań	12,0
3	Pokój kierownika	12,0
4	Pokój dyżurny serologii	12,0
5	Pracownia analityki ogólnej	34,2
6	Pracownia serologiczna z bankiem krwi	17,0
7	Pracownia serologiczna	17,0
8	Zmywalnia	16,0
9	Lodówki	8,5
10	Zmywalnia	9,5
11	Pracownia biochemiczno-koagulacyjna	33,0
12	Pracownia biochemiczno-koagulacyjna	12,0
13	Pracownia immunodiagnostyki	17,5
14	Korytarz	6,5
15	Łazienka	3,8
16	Hol główny	99,5
17	łazienka	2,5
18	Hol mały	10,0

Suma: 339,60

Wydzierżawiający :

Dzierżawca:

WYKAZ
Sprzętu medycznego będącego przedmiotem dzierżawy

Lp.	Nazwa/funkcja pomieszczenia	Rok produkcji
1	Stojak na menzurki – wózek	1996
2	Mikroskop AXIOLAB do badań hem. – 5 sztuk	1996
3	Wirówka laboratoryjna serologiczna	1996
4	Łaźnia wodna Shell-Lab 1202	1996
5	Łaźnia wodna	1996
6	Cieplarka - 3 sztuki	1995
7	Wirówka stołowa	2002

Wydzierżawiający :

Dzierżawca: