

UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ (Wzór)

zawarta w dniu2015 r. w Kętrzynie, pomiędzy:

Szpitałem Powiatowym w Kętrzynie, 11-400 Kętrzyn, ul. M.C. Skłodowskiej 2, zarejestrowanym w KRS nr 0000000499 Sądu Rejonowego z siedzibą w Olsztynie, REGON: 510929362; NIP: 742- 18-36-030, reprezentowanym przez:

Mirosława Kochańskiego - Dyrektora Szpitala

zwanym dalej „Wydierżawiającym” a

.....

..... reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym dalej „Dzierżawcą”

W wyniku konkursu ofert na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań diagnostyki transfuzjologicznej wraz z prowadzeniem Banku krwi i badań histopatologicznych, przeprowadzonego zgodnie z Ustawą z dnia 27.08.2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2015r., poz. 581 ze zm.) oraz ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tj. Dz. U. 2015 r. poz. 618 ze zm.) Strony zawierają umowę na warunkach określonych w Szczegółowych Warunkach Konkursu Ofert, ofercie oraz w niniejszej umowie.

§ 1.

Wydierżawiający oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy stanowią własność Wydierżawiającego, który posiada zgodę właściciela na dzierżawę części budynku na cele udzielania świadczeń zdrowotnych na czas określony do 3 lat, wyrażoną Uchwałą Nr Zarządu Powiatu Kętrzyńskiego z dniar.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania pomieszczenia, w których obecnie znajduje się Pracownia Serologii Wydierżawiającego, o łącznej powierzchni 43,35 m² zgodnie z protokołem przekazania pomieszczeń, na czas dostosowania pomieszczeń docelowych.
2. Dzierżawca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia wyłącznie w celu wykonywania badań opisanych w zawartej przez strony umowie o zamówienie na udzielenie zamówienia na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań diagnostyki transfuzjologicznej wraz z prowadzeniem Banku krwi i badań histopatologicznych tylko i wyłącznie na rzecz Wydierżawiającego bez możliwości świadczenia jakiegokolwiek usług na rzecz osób trzecich .
3. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) nie zaprzestanie działalności w zakresie prowadzenia Pracowni Serologii, wraz z Bankiem krwi,
 - 2) nie przekaże praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot
 - pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia - bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych.
4. W razie naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 3 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości brutto oferty.

§ 3.

1. Przekazanie pomieszczeń, opisanych w § 2 ust.1 oraz w § 3 ust. 3, będzie dokonane w terminie do 2 dni od daty podpisania niniejszej umowy i udokumentowane protokołami zdawczo-odbiorczymi podpisanymi przez Strony.
2. Pomieszczenia są wyposażone w sprawne i kompletne instalacje: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną i ciepłowniczą, wentylacyjną, tlenową, wewnętrzną sieć telefoniczną.
3. Dzierżawca potwierdza przejęcie przedmiotu umowy według obecnego stanu technicznego i zgodnie z treścią protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego integralną część umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie zawierał dokładny opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
4. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczeń Wydierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy.
5. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu pomieszczenia w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji pozwalającym Wydierżawiającemu kontynuować działalność w zakresie świadczenia usług w zakresie badań diagnostyki transfuzjologicznej wraz z prowadzeniem Banku krwi oraz badań histopatologicznych
6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 2 ust. 3, Dzierżawca pozostawi Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 4.

1. Dzierżawca, z chwilą podpisania umowy dzierżawy, płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz w wysokości zł (brutto) za każdy m² wynajętej powierzchni - § 2 ust.1, tj. 43,35 m² x zł = zł (słownie:/100), za każdy miesiąc kalendarzowy dzierżawy.
2. Stawka czynszu ustalana jest, co rocznie na podstawie kosztów rzeczywistych utrzymania budynku i ogrzewania za rok poprzedni.
3. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie ponosił koszty bieżącego utrzymania pomieszczeń, w tym zużycia mediów i kosztów innych serwisów świadczonych przez Wydierżawiającego (energia elektryczna, zimna i ciepła woda, odprowadzenie ścieków, utylizacja odpadów komunalnych, opłat środowiskowych, miejsce na magazynowanie odpadów, itp.) wg poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów oraz w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i obowiązujące w danym okresie stawki wynikające z kosztów pozyskania tych mediów od dostawców i powiększony o obowiązujący podatek VAT. Opłaty te Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego na podstawie miesięcznych faktur wystawianych przez Udzielającego zamówienie.
4. Dzierżawca we własnym zakresie zabezpieczy sprzątnięcie dzierżawionych pomieszczeń i pranie bielizny. Wszelkie działania związane z utylizacją odpadów medycznych powstałych w wyniku działalności diagnostycznej i trucizn (całokształt działalności Pracowni Serologii i Banku krwi) odbywać się będą we własnym zakresie i na koszt Dzierżawcy i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, za co w całości odpowiada Dzierżawca. Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu pozwolenie na wytwarzanie odpadów w terminie do 2 miesięcy od chwili rozpoczęcia działalności na terenie Szpitala.
5. Należności Wydierżawiającego wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeznaczone na kompensatę należności Dzierżawcy wynikających z wcześniejszych rozliczeń.
6. Należność za czynsz wymieniony w ust. 1 płatna będzie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na konto Wydierżawiającego zgodnie z wystawioną przez Wydierżawiającego fakturą VAT.
7. W przypadku nie uiszczenia należności w terminie, Wydierżawiający będzie naliczać ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
8. Zmiana wysokości cen świadczeń dodatkowych, które są niezależne od Wydierżawiającego przedkładana będzie Dzierżawcy w formie pisemnej. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.
9. Wielkości ryczałtowe zależne od ilości zatrudnionych osób będą ustalane na następny okres na koniec każdego kwartału, na podstawie przedłożonej przez Dzierżawcę informacji o ilości osób

wykonujących pracę w Pracowni Serologii i Banku krwi.

10. Wierzytelności Dzierżawcy wynikające z umowy na realizację świadczeń zdrowotnych zawartej pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą nie mogą być potrącane z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z czynszu dzierżawnego i kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy, naliczanymi na podstawie niniejszej umowy.

§ 5.

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu, przelewem, na rachunek Wydierżawiającego wskazany w fakturze, raz w miesiącu, do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego:
 - a) czynsz i opłaty zryczałtowane – za miesiąc bieżący ,
 - b) świadczenia dodatkowe, wyliczone w oparciu o wskazania liczników lub faktyczne wielkości danego miesiąca: odpady medyczne, biling rozmów telefonicznych itp. – za miesiąc poprzedni.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktury bez podpisu Dzierżawcy.

§ 6.

Zmiana stawki czynszu w każdym kolejnym roku dzierżawy będzie obowiązywała od 1 marca każdego roku następnego na podstawie kalkulacji kosztów rzeczywistych utrzymania budynku i ogrzewania za rok poprzedni wyliczonych przez Wydierżawiającego.

§ 7.

1. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia dzierżawionych pomieszczeń.
2. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać w całości ani w części osobom trzecim przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania w podnajem, ani go poddzierżawiać.
3. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji oraz remontów bieżących dzierżawionych pomieszczeń , oraz ew. kosztów adaptacyjnych wynikających z dostosowań wynikających z nakazów pokontrolnych dotyczących działania Pracowni Serologii.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących u Wydierżawiającego procedur i instrukcji Zintegrowanego Systemu Zarządzania w zakresie odpowiadającym prowadzonej działalności, a w szczególności dotyczących właściwej segregacji wytworzonych odpadów.
5. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym, sanitarnym i ochrony przeciwpożarowej oraz dokonać na własny koszt konserwacji, napraw bieżących, wymaganych przeglądów przedmiotu dzierżawy i nie dopuszczenia do pogorszenia jego stanu technicznego ponad normalne zużycie.

§ 8.

1. Dzierżawca w okresie trwania umowy ponosi pełną odpowiedzialność:
 - a) z tytułu prowadzonej działalności w dzierżawionych pomieszczeniach,
 - b) za stan sanitarny pomieszczeń,
 - c) za zabezpieczenie dzierżawionych pomieszczeń przed włamaniem i kradzieżą.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należą bieżące naprawy znajdujących się tam instalacji oraz naprawa i wymiana na nowe w wypadku zniszczenia bądź wyeksploatowania się tam osprzętu elektrycznego i sanitarnego.
3. Do obowiązku Dzierżawcy należy ponoszenie wszelkich obciążeń związanych z koniecznością poddania się okresowym przeglądom instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej i kanałów wentylacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać dzierżawione pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu oraz przestrzegać przepisów w zakresie ochrony p.poż, bezpieczeństwa i higieny pracy .
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych

pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy.

§ 10.

Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu przedmiot umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 11.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ...09.2015r. do dnia ...09.2018r., jednak nie dłużej niż czas zawartej pomiędzy Stronami umowy na wykonywanie świadczeń zdrowotnych.
2. Po zakończeniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić pomieszczenia niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni.

§ 12.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeśli Dzierżawca dopuszcza się rażących naruszeń postanowień konkursu czy niniejszej umowy, w szczególności gdy:
 - a) zmiany przeznaczenia dzierżawionych pomieszczeń bądź odda w całości lub w części osobom trzecim przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania, w podnajem, bądź w poddzierżawę, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - b) Dzierżawca nie dotrzyma terminów dotyczących remontów, inwestycji, integracji systemów, itp.
 - c) Dzierżawca zaprzestanie realizacji świadczeń zdrowotnych na rzecz Wydierżawiającego,
 - d) Dzierżawca dopuści się używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,
 - e) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
 - f) Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z zawartej pomiędzy Stronami umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych
 - g) Dzierżawca dopuszcza się dewastacji wynajmowanych pomieszczeń
2. W razie rozwiązania umowy w trybie określonym w ust 1 oraz ust 2 powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego oraz zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości czynszu i opłat, które należałyby się Wydierżawiającemu od Dzierżawcy do końca okresu obowiązywania umowy gdyby nie nastąpiło jej rozwiązanie.

§ 13.

1. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu:
 - 1) z upływem czasu na jaki została zawarta,
 - 2) z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - a) z przyczyn ekonomicznych leżących po stronie Udzielającego zamówienie,
 - b) w przypadku braku współpracy i porozumienia pomiędzy Przyjmującym zamówienie a Udzielającym zamówienie,
 - c) w przypadku, co najmniej dwukrotnego nałożenia kary umownej na Przyjmującego zamówienie,
 - d) w przypadku braku porozumienia pomiędzy stronami w zakresie wprowadzenia niezbędnych zmian do umowy zgodnych z przepisami powszechnie obowiązującego prawa,
 - e) w przypadku zajścia okoliczności, za które strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają dalsze wykonywanie umowy.
 - f) w przypadku nie przystąpienia przez Dzierżawcę do realizacji dostosowania niezwłocznie po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, jednak nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.
 - 3) z chwilą rozwiązania umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych będących przedmiotem konkursu,
 - 4) z chwilą zaprzestania lub zawieszenia działalności prowadzonej przez Wydierżawiającego, jego likwidacji lub likwidacji jego następcy prawnego
2. Strony mogą rozwiązać umowę w drodze 3 miesięcznego wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Bez względu na przyczynę i tryb rozwiązania umowy Wyzdierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy.
4. Wypowiedzenie w każdym przypadku powinno być złożone drugiej stronie na piśmie i zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności czynności prawnej.

§ 14.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory, jakie mogą powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu, przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wyzdierżawiającego.

§ 15.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: