

PROJEKT UMOWY Nr/2017

na dzierżawę zespołu pomieszczeń zlokalizowanych w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym nr 4 w Bytomiu o łącznej powierzchni użytkowej 166,01 m² dla potrzeb utworzenia pracowni rezonansu magnetycznego przez podmiot zewnętrzny wyłoniony w drodze konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych

zawarta w dniu 2017 r. w Bytomiu, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 4 w Bytomiu, ul. Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000054127, NIP: 6262510567, REGON: 000296271,

Reprezentowanym przez Dyrektora – dr n. med. Jerzego Pieniążka,

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....

reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę

- zespół pomieszczeń o łącznej powierzchni 166,01 m² zlokalizowanych w parterze oraz piwnicach budynku A3, z przeznaczeniem na utworzenie przez podmiot zewnętrzny pracowni rezonansu magnetycznego (dalej: przedmiot dzierżawy) w celu realizacji umowy nr zawartej dnia

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a. korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
- b. zaprojektowania i wykonania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich robót koniecznych do dostosowania wydzierżawionych pomieszczeń do potrzeb uruchomienia pracowni rezonansu magnetycznego, niezależnie od zakresu i rozmiaru niezbędnych do wykonania prac. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.
- c. przeprowadzenia w terminie do 31 grudnia 2017 r. prac adaptacyjnych zespołu pomieszczeń zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo-projektową zatwierdzoną przez Wydzierżawiającego, mających na celu utworzenie pracowni rezonansu magnetycznego. Prace adaptacyjne prowadzone będą w ciągłym ruchu szpitala i nie jest przewidywane ich ograniczenie. Dzierżawca zobowiązany jest do dostosowania się do ww. warunków oraz minimalizowania uciążliwości prac dla personelu oraz pacjentów Wydzierżawiającego.

- d. naprawy wszelkich szkód wyrządzonych w związku z prowadzonymi robotami adaptacyjnymi.
- e. wykonania prac projektowych, budowlanych, instalacyjnych, wykończeniowych oraz uzyskania koniecznej dokumentacji i wszelkich pozwoleń związanych z uruchomieniem pracowni rezonansu magnetycznego zgodnie z harmonogramem realizacji poszczególnych etapów inwestycji załączonym do oferty w postępowaniu konkursowym.
- f. pisemnego zgłoszenia Wydzierżawiającemu gotowości pracowni rezonansu magnetycznego na 14 dni przed upływem terminu jej uruchomienia. Do ww. zgłoszenia Dzierżawca zobowiązuje się dołączyć pozytywną decyzję służb sanitarnych, protokół z zatwierdzonych pomiarów natężenia pola magnetycznego mierzonego w pomieszczeniach bezpośrednio przylegających do pracowni wykonanych w czasie spoczynku i pracy urządzenia, potwierdzający spełnianie norm bezpiecznej pracy personelu w polu magnetycznym, protokół pomiarów elektrycznych i natężenia oświetlenia oraz wszelkie inne dokumenty wymagane obowiązującymi przepisami prawa.
- g. zainstalowania aparatu medycznego w postaci rezonansu magnetycznego spełniającego, co najmniej wymagania określone umowie nr z dnia
- h. zainstalowania podliczników ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz energii elektrycznej we własnym zakresie i na własny koszt. Dostarczane media będą rozliczane zgodnie z ich wskazaniami. Dostarczana energia cieplna rozliczana będzie zgodnie z powierzchnią ogrzewaną czynnikiem grzewczym z węzła cieplnego Wydzierżawiającego wg następującego wzoru: $E = K \times P$, gdzie:
 - K - to wskaźnik średniorocznego zużycia ciepła w szpitalu wynoszący 3,61 PLN/m² brutto. (Aktualizacja wskaźnika zużycia ciepła będzie następować w lutym każdego roku. Wskaźnik obliczany będzie na podstawie danych za rok ubiegły.),
 - P - to łączna powierzchnia ogrzewanego pomieszczenia,
- i. prowadzenia działalności określonej w ust. 1
- j. utrzymania ciągłości działalności tzn. nie przekazywania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy dzierżawy na inny podmiot w okresie trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i zwrotu przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu.
- k. nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu.
- l. ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy i dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii polisy Wydzierżawiającemu. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania dzierżawy.
- m. Ponoszenia wszelkich podatków i innych ciężarów publicznych związanych z przedmiotem dzierżawy
- n. zabezpieczenia swojego mienia znajdującego się w dzierżawionym lokalu.
- o. dostosowania się do wymogów bhp i p.poż. obowiązujących na terenie nieruchomości Wydzierżawiającego.
- p. uzyskania na własny koszt wszelkich zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień oraz opinii wymaganych przepisami prawa.
- q. utrzymania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością Dzierżawcy i muszą być przez niego usunięte na jego koszt.
- r. prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może być uciążliwa dla pacjentów i personelu Wydzierżawiającego, ani nie będzie zakłócać jego funkcjonowania.

3. Dzierżawca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wydzierżawiającemu, co następuje:

- a. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania ze znaków towarowych, oznaczeń graficznych oraz innych niematerialnych praw majątkowych stanowiących własność osób trzecich, a wykorzystywanych przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy,

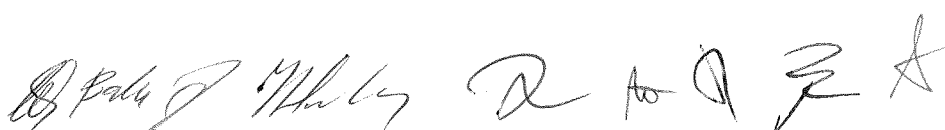
- b. Dzierżawca otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiają mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji i zawarcie niniejszej Umowy,
- c. Dzierżawca jest w pełni umocowany oraz upoważniony na podstawie swojego statutu oraz przepisów obowiązującego prawa do zawarcia niniejszej Umowy na warunkach i zasadach w niej określonych.

§ 2

1. Z tytułu wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w kwocie zł (słownie złotych 00/100(netto miesięcznie).
2. Powyższy czynsz zostanie powiększony o obowiązującą w dacie wystawienia faktury VAT stawkę podatku od towarów i usług.
3. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztu mediów w zakresie: energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej. Media z wyjątkiem energii cieplnej będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników (zainstalowanych na koszt Dzierżawcy) oraz aktualnych cen mediów.
4. Energia cieplna rozliczana będzie zgodnie z opisem zawartym w § 1, ust. 2 pkt h.
5. Należności wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wydierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od 2017 r.
6. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny począwszy od pierwszego pełnego miesiąca następującego po dniu zawarcia umowy. Adaptację należy prowadzić zgodnie ze zgłoszoną Wydierżawiającemu, dokumentacją kosztorysowo-projektową. Do robót adaptacyjnych można przystąpić niezwłocznie po przekazaniu lokalu, na podstawie zatwierdzonej przez Wydierżawiającego dokumentacji kosztorysowo-projektowej.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wydierżawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
9. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany, po każdym roku kalendarzowym obowiązywania niniejszej umowy w oparciu o opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

§ 3

1. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca zwróci przedmiot umowy Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie nie późniejszym niż 3 dni robocze po jej zakończeniu.
3. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.



§ 4

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu przedmiot dzierżawy i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
2. Wszelkie prace budowlane, remontowe i wykończeniowe oraz inne roboty wykonywane w przedmiocie dzierżawy, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji przedmiotu dzierżawy dla potrzeb wskazanej działalności handlowo – usługowej, będą wykonywane przez Dzierżawcę na jego wyłączny koszt i za zgodą Wydierżawiającego.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody posiadających aktualną legalizację.
4. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczynił na przedmiot dzierżawy trwale z nim związane po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
5. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek ponoszenia wszelkich nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w przedmiocie dzierżawy.
7. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszym niż wynikający ze standardowej eksploatacji.
8. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczynił na przedmiot dzierżawy trwale z nim związane po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
9. Jeśli strony nie postanowią inaczej, inne nakłady niż określone w ust.4 (niezwiązane trwale z przedmiotem dzierżawy) Dzierżawca ma obowiązek usunąć z przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w § 3 ust.2. Po upływie tego terminu przechodzą one bezpłatnie na własność Wydierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do nie dokonywania czynności prawnych mających na celu zmianę wierzyciela Wydierżawiającego bez uprzedniego uzyskania zgody na zmianę wierzyciela podmiotu tworzącego.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, ani rozporządzać nimi w jakiejkolwiek prawem przewidzianej formie. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy, np. z tytułu umowy kredytu, pożyczki.
3. Dzierżawca nie może podnajmować, poddzierżawiać bądź oddawać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, sposobu jego użytkowania określonego niniejszą umową, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.



5. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego lub zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu dzierżawnego za okres 3 miesięcy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
6. Wszystkie zmiany i ulepszenia przedmiotu dzierżawy wymagając zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej.

§ 6

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony – **120 miesięcy od dnia zawarcia umowy tj. od dnia r. do dnia r.**
2. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za trzy pełne okresy płatności Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, lub wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeśli pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.
4. Postanowienia ust. 3 będą miały zastosowania m. in. w sytuacji zainstalowania przez Dzierżawcę aparatu medycznego niespełniającego wymogów określonych w umowie nr zawartej dnia, przy czym w takim wypadku dodatkowy termin na usunięcie naruszeń będzie wynosił, co najmniej 1 miesiąc.
5. Strony zgodnie ustalają, że niniejsza umowa wygasa w przypadku wygaśnięcia umowy na świadczenia zdrowotne nr ... zawartej dnia
6. W razie zaistnienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wydierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 7

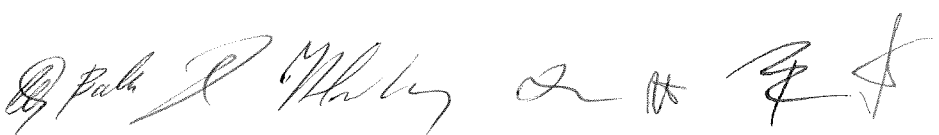
Dzierżawca nie ma prawa do dokonania przelewu i/lub przeniesienia swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 8

W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo do ustanowienia zastawu na urządzeniach, towarach i innych ruchomościach należących do Dzierżawcy znajdujących się w obiekcie dzierżawy, jako zabezpieczenia płatności tychże należności.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiającemu w każdej chwili przysługuje prawo sprawdzenia stanu utrzymania przedmiotu dzierżawy.



3. Wszelkie spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. 2011 nr 112, poz. 654 z późn.zm.) oraz postanowienia uchwały nr 1784/277/IV/2013 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13.08.2013r z późn. zm.
5. Wszelkie ewentualne opłaty wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę, który winien ich dokonać w obowiązującym terminie i zgodnie z obowiązującymi przepisami
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy,
- 2) Załącznik nr 2 – polisa OC w zakresie prowadzonej działalności oraz w zakresie ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.

