

UMOWA Nr
dzierżawy pomieszczeń i sprzętu

zawarta w dniu w Siemiatyczach pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Siemiatyczach,
ul. Szpitalna 8, 17-300 Siemiatycze, wpisanym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do Rejestru stowarzyszeń, innych
organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów
opieki zdrowotnej pod numerem 0000034997, NIP 544-12-95-180, reprezentowanym
przez:

Andrzej Szewczuk – Dyrektor SP ZOZ,

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
.....
.....
.....,

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcom**”,

zwanymi dalej **Stronami**,

W ścisłym związku z zawartą między Stronami umową nr z dnia na
udzielanie całodobowych świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej i
mikrobiologicznej oraz nadzoru nad bankiem krwi oraz celem wykonania tej zawartej
umowy Strony zawierają niniejszą Umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że ma pełne i wyłączne prawo własności do
pomieszczeń położonych na II piętrze jego budynku położonego w Siemiatyczach przy
ul. Szpitalnej 8 oraz do pomieszczeń znajdujących się na parterze tego budynku (stara
część).
2. Przedmiotem dzierżawy, obejmującym niniejszą Umowę, są pomieszczenia
przeznaczone na prowadzenie laboratorium diagnostycznego, o łącznej powierzchni
około 150 m², które położone są na II piętrze budynku, o którym mowa w ust. 1
powyżej i których lokalizację i powierzchnię wskazuje załącznik nr 1 do niniejszej
Umowy. Poza tym przedmiotem dzierżawy jest także sprzęt i urządzenia wskazane w
załączniku nr 2 do niniejszej Umowy.

3. Dzierżawca w ramach tej Umowy będzie miał prawo także do korzystania z jednego pomieszczenia położonego na parterze budynku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, celem urządzenia tam punktu pobrań, który będzie funkcjonował w wymiarze nie większym niż 3 godziny w dni robocze. Pomieszczeniem, o którym mowa w tym ustępie, jest pomieszczenie aktualnie przeznaczone na punkt pobrań.
4. Dzierżawca z przedmiotu dzierżawy może korzystać tylko w celu wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej na rzecz osób ubezpieczonych i innych uprawnionych oraz celem wykonywania nadzoru nad bankiem krwi Wydierżawiającego. Przejęcie pomieszczeń wraz ze sprzętem i urządzeniami odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust. 2 i 3 Umowy, są wyposażone w niezbędne instalacje, w tym centralnego ogrzewania, elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną.
2. Wydierżawiający oświadcza, że sprzęt i urządzenia, o których mowa w § 1 ust. 2, jest sprawny i przeznaczony do używania go w celu zgodnym z niniejszą Umową.

§ 3

1. Dzierżawca ma obowiązek używać dzierżawiony sprzęt i urządzenia zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ma obowiązek na swój koszt dokonywać przeglądów technicznych dzierżawionego sprzętu i urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami producentów. Dzierżawca prowadzi dokumentację w/w przeglądów i napraw we własnym zakresie i na własny koszt (zapisy w paszportach, metryczkach, kartach pracy itp.).
2. Dzierżawca w stosunku do dzierżawionego sprzętu i urządzeń będzie prowadził dokumentację, w tym dokumentację serwisową, zgodnie z ustawą z dnia 07.04.2022 r. o wyrobach medycznych.
3. Po zakończeniu dzierżawy pełną dokumentację Dzierżawca przekazuje Wydierżawiającemu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania w każdym czasie kontroli przez upoważnionego pracownika Wydierżawiającego w zakresie sposobu używania sprzętu i urządzeń, prowadzenia ich dokumentacji, a także w zakresie sposobu używania dzierżawionych pomieszczeń. W tym celu Dzierżawca udostępni Wydierżawiającemu wszelką związaną z tym dokumentację na jego żądanie.

§ 4

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas udzielania na rzecz Wydierżawiającego świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej oraz nadzoru nad bankiem krwi tj. od do
2. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu z dniem rozwiązania/ustania umowy Dzierżawcy z Wydierżawiającym z zakresu diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej oraz nadzoru nad bankiem krwi, o której mowa w preambule do niniejszej Umowy. W tym wypadku nie jest konieczne do ustania niniejszej Umowy żadne dodatkowe

oświadczenie poza oświadczeniem o zakończeniu umowy, o której mowa w zdaniu poprzednim.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 4 Umowy zgodnie z przepisami prawa. Dzierżawca zobowiązuje się do przystosowania dzierżawionych pomieszczeń tak, aby spełniały one wymogi określone przepisami prawa we własnym zakresie i na własny koszt, przy czym Wydierżawiający oświadcza, że do tej pory było w tych pomieszczeniach prowadzone laboratorium diagnostyczne.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania niezbędnych remontów oraz doposażenia dzierżawionych pomieszczeń, aby spełniały normy wymagane przepisami prawa we własnym zakresie i na koszt własny oraz przeprowadzania w czasie trwania Umowy na swój koszt i we własnym zakresie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym. Wszelkie czynności związane z remontami, przebudowami, doposażeniami wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz w wysokościbrutto miesięcznie. W skład stawki czynszu wchodzi dzierżawa pomieszczeń, sprzętu i urządzeń.
2. Czynsz płatny będzie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wydierżawiającego. Stawka czynszu będzie mogła być podwyższona przez Wydierżawiającego począwszy od miesiąca kwietnia raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Do podwyżki wskazanej w niniejszym ustępie dochodzi na podstawie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego doręzonego Dzierżawcy.
3. Obok czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Dzierżawca zapłaci także Wydierżawiającemu wynagrodzenie za prowadzenie na przedmiocie dzierżawy działalności komercyjnej. Zasady płatności i wysokość wskazanego tu wynagrodzenia określa umowa, o której mowa w preambule niniejszej Umowy.
4. Czynsz dzierżawny oraz wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 płatne są na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze VAT/rachunku.
5. Poza czynszem i wynagrodzeniem, o jakich mowa w ust. 1 i 3 powyżej, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu wartość zużytych mediów (np. energia elektryczna, woda, koszty kanalizacji itp.) na podstawie wskazań stosownych podliczników. Koszty te będą refakturowane na Dzierżawcę i płatne w terminie 14 dni od daty doręczenia Dzierżawcy refaktury na konto wskazane w refakturze.
6. Na żądanie Dzierżawcy, Wydierżawiający może podłączyć dedykowany mu wewnętrzny numer telefonu. Koszty za ten numer telefonu ponosi Dzierżawca na podstawie refaktury przekazywanej mu przez Wydierżawiającego po zakończeniu miesiąca kalendarzowego i wystawianej w oparciu o biling tego numeru telefonu. Płatność refaktury następuje na zasadach wskazanych w ust. 5 powyżej in fine.

7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania płatności na koncie Wydierżawiającego.
8. W przypadku nieterminowej zapłaty należności wynikających z niniejszej Umowy Wydierżawiający nalicza odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

§ 7

1. Tytułem kaucji zabezpieczającej Dierżawca zapłacił na rachunek bankowy Wydierżawiającego kwotę stanowiącą zryczałtowaną wartość trzymiesięcznego czynszu brutto określonego zgodnie z § 6 ust. 1 Umowy.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 powyżej, zabezpiecza wszelkie roszczenia Wydierżawiającego wobec Dierżawcy, mogące wystąpić w czasie obowiązywania niniejszej Umowy. Kaucja zostanie zwrócona Dierżawcy w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy.
3. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Dierżawcy z obowiązku regularnego uiszczania we właściwych terminach czynszu i pozostałych należności na rzecz Wydierżawiającego.
4. W czasie trwania dzierżawy Dierżawca nie może domagać się aby Wydierżawiający zaspokoił z wpłaconej kaucji roszczenia wynikające ze stosunku dzierżawy.
5. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

§ 8

Dierżawca na swój koszt i na własną rzecz zawrze odrębne umowy na sprzątanie (w tym transport wewnątrzszpitalny), wywóz odpadów komunalnych, wywóz odpadów medycznych (w tym niebezpiecznych) oraz serwisowanie systemu klimatyzacji i wentylacji z podmiotami świadczącymi powyższe usługi.

§ 9

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie należące do Dierżawcy, wniesione do dzierżawionych pomieszczeń oraz za mienie będące własnością Wydierżawiającego przekazane Dierżawcy.
2. Dierżawca ma obowiązek ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, a także ubezpieczenia poszczególnych składników mienia związanych z prowadzoną działalnością i kontynuowanie tego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy.
3. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności w związku z działalnością Dierżawcy.
4. Dierżawca nie ma prawa do zmiany profilu działalności, oraz dokonywania żadnych zmian w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w podnajem/poddzierżawę lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej.
6. Dierżawca na własny koszt może dokonać zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy/ np. zabezpieczenie okien, drzwi, założenie dodatkowych zamków/.
7. Dierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia przeciwpożarowego wydierżawianych pomieszczeń oraz do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, wymogów z zakresu ochrony środowiska i BHP.

§ 10

Wydzierżawiający zastrzega możliwość rozwiązania Umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- 1) Dzierżawca zalega za dwa pełne okresy płatności z opłatą wymienioną w § 6 ust. 1 Umowy.
- 2) Dzierżawca będzie prowadził w wydzierżawianych pomieszczeniach działalność inną niż wymieniona w § 1 ust. 4 Umowy.
- 3) Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy w podnajem/poddzierżawę lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej bez zgody Wydzierżawiającego.

§ 11

Z chwilą wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym jedynie z normalnego użycia przedmiotu dzierżawy, nadającym się do natychmiastowego rozpoczęcia działalności w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej.

§ 12

1. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:
 - 1) Wydzierżawiający - 17-300 Siemiatycze, ul. Szpitalna 8;
 - 2) Dzierżawca.....Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w pkt. 1) - 2) uznaje się za doręczone.
2. Zmiana Umowy może być dokonana za zgodą Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy polskiego Kodeksu Cywilnego.
4. Spory wynikające z niniejszej Umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

1. Przedmiot dzierżawy w zakresie pomieszczeń – piętro II;
2. Przedmiot dzierżawy – wykaz sprzętu i urządzeń.