

UMOWA DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ

zawarta w Mrągowie w dniu pomiędzy:

Szpitałem Mrągowskim im. Michała Kajki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mrągowie, ul. Wolności 12, 11-700 Mrągowo, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000490118, NIP: 7422247985, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 13 835 000,00 złotych,
reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu – Pana Piotra Jakubczyk**,
uprawnionego do reprezentacji zgodnie z KRS

zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a

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

1.

2.

zwanym dalej „Dzierżawcą”

W związku z rozstrzygnięciem konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych, przeprowadzonego zgodnie z Ustawą z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 146) oraz ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 799) i zawarciem umowy na świadczenie zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych, strony zawierają niniejszą umowę o treści następującej:

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy stanowią własność Powiatu Mrągowskiego, a Wydzierżawiający posiada zgodę właściciela na dzierżawę części budynku na cele udzielania świadczeń zdrowotnych na czas określony do dnia 30 czerwca 2027r. wyrażoną Uchwałą Nr 17/171/2024 Zarządu Powiatu w Mrągowie z dnia 29 sierpnia 2024 r.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania pomieszczenia, w których obecnie znajduje się laboratorium, o łącznej powierzchni 143,63m² zgodnie z protokołem przekazania pomieszczeń.
2. Dzierżawca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia wyłącznie w celu wykonywania badań opisanych w zawartej przez strony umowie na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych.
3. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) nie zaprzestanie działalności w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych,
 - 2) nie przekaże praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot - pod rygorem rozwiązania umowy.
4. W razie naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 3 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości brutto oferty złożonej w konkursie ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych.

§ 3.

1. Dzierżawca z chwilą podpisania umowy jest zobowiązany do opracowania projektu prac remontowo – adaptacyjnych w pomieszczeniach (jeżeli dotyczy), o których mowa w § 2 ust. 1 umowy, z uwzględnieniem przepisów w zakresie warunków sanitarnych określonych dla budynków służby zdrowia we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Dzierżawca jest zobowiązany prowadzić prace dostosowawcze pomieszczeń (jeżeli ewentualnie będą takie niezbędne) w sposób zapewniający ciągłą pracę laboratorium. Niedopuszczalne jest jakiegokolwiek wstrzymanie pracy laboratorium w trakcie realizacji prac dostosowawczych.

§ 4.

1. Przekazanie pomieszczeń, opisanych w § 2 ust. 1, będzie dokonane w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy i udokumentowane protokołami zdawczo-odbiorczymi podpisanymi przez Strony, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do niniejszej umowy.
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 nieodpłatnie pomieszczenia w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji pozwalającym Wydierżawiającemu kontynuować działalność w zakresie świadczenia usług laboratoryjnych. Wszelkie prace w celu osiągnięcia oczekiwanego stanu technicznego pomieszczeń Dzierżawca jest zobowiązany podjąć we własnym zakresie i na własny koszt. Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:
 - 1) odmalowania pomieszczeń lub wymiany uszkodzonych (zabrudzonych) pokryć ściennych (tapety, lamperia, itp.),
 - 2) przywrócenia wszelkiego wyposażenia i mebli wg stanu na dzień przekazania pomieszczeń, pomniejszonego o ewentualne zużycie wynikające z normalnego użytkowania,
 - 3) umycia lub przeprowadzenia w inny właściwy sposób konserwacji wszelkiego wyposażenia, okien, drzwi i framug oraz podłóg i ścian,
 - 4) dokonania wszelkich niezbędnych napraw lub wymiany zużytych elementów wyposażenia oraz usunięcia ewentualnych awarii, w zakresie w jakim obowiązki te obciążają Dzierżawcę.
6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 2 ust. 3, § 16 ust. 1 lub § 17 ust. 3 litera b Dzierżawca pozostawi Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 5.

1. Ewentualna adaptacja pomieszczeń dokonana będzie na podstawie koncepcji przedstawionej w postępowaniu konkursowym.
2. Wszelkie późniejsze odstępstwa od złożonej koncepcji wymagają akceptacji Wydierżawiającego (jeżeli dotyczy).
3. Wydierżawiający zastrzega sobie:
 - a) prawo kontroli i weryfikacji wykonywanych prac adaptacyjnych,
 - b) udział w podejmowaniu decyzji o rodzaju użytego materiału, wyposażenia w pracach adaptacyjnych pomieszczeń.
 - c) uczestnictwo w odbiorze wykonanych prac oraz sporządzaniu protokołu powykonawczego.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania Wydierżawiającemu dokumentacji technicznej będącej podstawą wykonanych prac remontowo – adaptacyjnych (jeżeli dotyczy).
5. Wydierżawiający wyznaczy pracownika, który będzie miał prawo do weryfikacji prowadzonych prac na każdym etapie ich prowadzenia.

§ 6.

1. Ewentualne dostosowywanie pomieszczeń nie może naruszać konstrukcji budynku ani przerwać ciągłości świadczenia usług.
2. Zakres planowanych prac dostosowawczych określonych w złożonej ofercie (jeżeli dotyczy) Dzierżawca zobowiązuje się uzgodnić przed realizacją z Wydierżawiającym.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się udostępnić piony instalacji grzewczej, wodnej i kanalizacyjnej oraz wskazać miejsce podłączeń urządzeń energetycznych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zainstalować na pionach, wymienionych w ust. 3 urządzenia pomiarowe oraz wykonać instalację wewnętrzną i zamontować urządzenia odbiorcze na własny koszt.

§ 7.

W okresie 1 miesiąca od zakończenia prac dostosowawczych (jeżeli dotyczy) Dzierżawca powiadomi na piśmie Wydzierżawiającego o koszcie przeprowadzonych prac dostosowawczych.

§ 8.

1. Dzierżawca, z chwilą podpisania umowy dzierżawy, płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości 45,00 zł (netto) za każdy m² dzierżawionej powierzchni - § 2 ust.1, tj. m² x 45,00 zł = zł (słownie:/100), za każdy miesiąc kalendarzowy dzierżawy.
2. Oprócz czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania miesięcznie świadczeń dodatkowych, wg cen obowiązujących u Wydzierżawiającego - **załącznik nr 3.**
3. Do całości opłat wynikających z umowy będzie doliczony podatek VAT.
4. Oprócz czynszu, Dzierżawca będzie ponosił koszty bieżącego utrzymania pomieszczeń (energia elektryczna, energia cieplna, zimna woda, odprowadzenie ścieków, utylizacja odpadów komunalnych, opłat środowiskowych, miejsce na magazynowanie odpadów, itp.) wg poniesionych przez Wydzierżawiającego 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 oraz koszt ponoszonego przez Wydzierżawiającego podatku od nieruchomości z tytułu zajęcia lokali pod działalność gospodarczą ustalonego przez Radę Miasta w Mrągowie. Opłaty te Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego na podstawie miesięcznych faktur wystawianych przez Udzielającego zamówienie.
5. 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 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 Wydzierżawiającemu pozwolenie na wytwarzanie odpadów w terminie 2 miesięcy od chwili rozpoczęcia działalności na terenie Szpitala.
6. Należności Wydzierżawiającego wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeznaczone na kompensatę należności Dzierżawcy wynikających z innych rozliczeń wynikających z odrębnych stosunków prawnych.
7. Należność za czynsz wymieniony w ust. 1 płatna będzie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na konto Wydzierżawiającego zgodnie z wystawioną przez Wydzierżawiającego fakturą VAT.
8. W przypadku nie uiszczenia należności w terminie, Wydzierżawiający będzie naliczać ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
9. Zmiana wysokości cen świadczeń dodatkowych, które są niezależne od Wydzierżawiającego przedkładana będzie Dzierżawcy w formie pisemnej. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.

§ 9.

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

§ 10.

Czynsz będzie podwyższany od 1 lipca każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego nie wcześniej niż od 2025 roku. Każda kolejna waloryzacja czynszu liczona będzie od ostatnio obowiązującej stawki czynszu. Zmiana wysokości czynszu w trybie, o jakim mowa w niniejszym paragrafie, nie wymaga aneksu do umowy.

§ 11.

1. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia dzierżawionych pomieszczeń bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego 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.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących u Wydzierżawiającego procedur i instrukcji Zintegrowanego Systemu Zarządzania w zakresie odpowiadającym prowadzonej działalności, a w

szczegółowości 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.

§ 12.

1. Dzierżawca w okresie trwania umowy ponosi pełną odpowiedzialność:
 - 1) z tytułu prowadzonej działalności w dzierżawionych pomieszczeniach,
 - 2) za stan sanitarny pomieszczeń,
 - 3) 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.

§ 13.

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.

§ 14.

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

§ 15.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia, jednak nie dłużej niż zawarta pomiędzy Stronami umowa na wykonywanie świadczeń zdrowotnych.

§ 16.

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:
 - 1) odda w całości lub w części osobom trzecim przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania, w podnajem, bądź w poddzierżawę, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 2) Dzierżawca nie dotrzyma terminów dotyczących remontów, inwestycji, integracji systemów, itp.
 - 3) Dzierżawca zaprzestanie realizacji świadczeń zdrowotnych wynikających z zawartej pomiędzy stronami odrębnej umowy na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych,
 - 4) Dzierżawca dopuści się używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem lub postanowieniami niniejszej umowy,
 - 5) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
2. W razie rozwiązania umowy w trybie określonym 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.

§ 17.

1. Pomijając okoliczności opisane w § 16 umowy, ulega ona rozwiązaniu:
 - 1) z upływem czasu na jaki została zawarta,
 - 2) z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem 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 pomieszczeń (jeżeli dotyczy) niezwłocznie po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, jednak nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.
- 3) z chwilą rozwiązania/wygaśnięcia/zakończenia zawartej pomiędzy stronami odrębnej umowy na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i badań histopatologicznych (w takiej sytuacji nie jest potrzebne żadne dodatkowe oświadczenia którejkolwiek ze stron umowy, albowiem ulega ona automatycznemu wygaśnięciu/rozwiązaniu).
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę w przypadku:
- a) nie wywiązywania się Dzierżawcy z warunków umowy,
 - b) likwidacji Wyzierżawiającego z jego lub jego następcy prawnego winy,
4. Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych.
5. Wypowiedzenie w każdym przypadku powinno być złożone drugiej stronie na piśmie i zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności czynności prawnej.

§ 18.

- 1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. W sprawach nie uregulowanych 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 Wyzierżawiającego.

§ 19.

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

