

Projekt Umowy Dzierżawy

nr/2019

zawarta w dniu 2019 roku w Białymstoku pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Zespołowym im. J. Śniadeckiego ul. M. Skłodowskiej-Curie 26, 15-950 Białystok, wpisanym do Krajowego Rejestru Sadowego – Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XXII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod nr 0000003421, NIP: 542-25-29-292.

reprezentowanym przez:

Dyrektora – dr n.med. Cezarego Nowosielskiego

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
.....
.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

zwanymi w dalszej części niniejszej umowy „**Stronami**”, a każda z nich odrębnie „**Stroną**” o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest dzierżawa powierzchni wewnętrznych nieruchomości w wyznaczonych salach chorych znajdujących się w budynkach szpitalnych Wydierżawiającego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 25 oraz ul. M. Skłodowskiej-Curie 26 w Białymstoku. Wyłącznym przeznaczeniem dzierżawy jest montaż 81 zestawów urządzeń oraz instalacji kablowej w ramach Systemu Telewizji Szpitalnej w celu odpłatnego lub nieodpłatnego udostępniania tych urządzeń pacjentom Szpitala i odbioru programów.
2. Ilość zestawów do odbioru programów określa załącznik do końcowego protokołu odbioru Systemu Telewizji Szpitalnej. Zwiększenie tej wartości może nastąpić wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego.

3. Dzierżawa obejmuje wyłącznie powierzchnie niezbędne do zamontowania i prawidłowego działania urządzeń oraz instalacji kablowej.
4. Sposób prowadzenia instalacji kablowej oraz miejsce montażu urządzeń zostaną uzgodnione przez Strony z uwzględnieniem rozkładu pomieszczeń, uzasadnionych potrzeb pacjentów oraz wymagań związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania sieci.
5. Wyzierżawiający oświadcza, że na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania nieruchomością w zakresie niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy. Przedmiot Dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczyć lub uniemożliwić wykonanie umowy.
6. Wyzierżawiający oświadcza, że nieruchomości, w których znajdują się wydzierżawiane powierzchnie, wyposażone są w instalację elektryczną.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że na dzierżawionych powierzchniach zostaną zamontowane następujące urządzenia Systemu Telewizji Szpitalnej:
Wmontowane urządzenia spełniają wymogi bezpieczeństwa, są dopuszczone do obrotu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie będą zakłócać aparatury i systemów szpitalnych.
2. Dzierżawca:
 - a) w razie konieczności dostosuje istniejącą w szpitalu instalację kablową na potrzeby nowego systemu, przy czym wszelkie prace wykona na własny koszt i własnym staraniem,
 - b) zapewni prawidłowe funkcjonowanie wszystkich zestawów urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej zamontowanych na terenie Szpitala w całym okresie trwania umowy, w szczególności będzie terminowo przeprowadzał niezbędne przeglądy, konserwacje oraz serwisowanie urządzeń i instalacji. Wszelkie związane z tym koszty Dzierżawca poniesie we własnym zakresie,
 - c) odpowiedzialny jest za czystość, sprawność i bezpieczeństwo urządzeń zamontowanych w salach chorych,
 - d) w przypadku konieczności wymiany urządzeń lub elementów instalacji, Dzierżawca dokona wymiany i zutylizuje zbędne elementy na własny koszt,
 - e) poniesie wszelkie koszty związane ze świadczeniem przez siebie usług, w szczególności: opłat związanych z eksploatacją, opłat z tytułu transmisji danych, opłat za posiadanie odbiorników telewizyjnych, koszty licencji oraz innych kosztów związanych z prawami autorskimi,
 - f) należy z zabezpieczyć odbiorniki przed kradzieżą lub uszkodzeniem.

1. Zmiana celu dzierżawy lub wprowadzenie przez Dzierżawcę każdego innego rodzaju działalności nieokreślonej niniejszą umową wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. Urządzenia zainstalowane przez Dzierżawcę pozostają własnością Dzierżawcy, za wyjątkiem instalacji kablowej, o której mowa w par. 4 ust. 4 umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że w zakres przedmiotu jego profesjonalnej działalności wchodzi usługi, które ma świadczyć w wykonaniu niniejszej umowy. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i nie jest uzależniona od koncesji, zezwoleń lub innych aktów. W razie powstania takiego wymogu Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać stosowne zezwolenia umożliwiające mu prowadzenie działalności. W przypadku, gdy zmiana przepisów prawa obowiązującego uniemożliwi Dzierżawcy uzyskanie zezwolenia na prowadzenie działalności objętej niniejszą Umową, Dzierżawca poinformuje o tym fakcie Wyzierżawiającego. W takim przypadku Dzierżawca ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym i ponosi wszystkie koszty demontażu urządzeń.

§ 3

1. Miesięczny czynsz netto dzierżawy za jedno miejsce instalacji zestawu urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej wynosi: zł (słownie:.....), tj. szt x+=zł (słownie:).
2. Czynsz dzierżawy nie obejmuje kosztów energii elektrycznej zasilającej zestawu urządzeń oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest Dzierżawca.
3. Dzierżawca ponosi koszt opłaty miesięcznej za energię elektryczną zużytą przez zestaw urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej według cen stosowanych w danym miesiącu przez dostawcę energii elektrycznej dla potrzeb Szpitala, tj. szt x 9.9 kW x cena dostawcy energii elektrycznej + zł (słownie)
4. Kwota czynszu dzierżawy oraz opłaty za energię elektryczną zostaną powiększone w wystawionej fakturze o podatek od towarów i usług VAT. Stawka podatku VAT dla przedmiotu dzierżawy wynosi 23%.
5. Należności, o których mowa powyżej, Dzierżawca ureguje z dołu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego w ostatnim dniu miesiąca, którego dotyczy dzierżawa. Płatność nastąpi na rachunek bankowy Wyzierżawiającego o numerze: w terminie 7 dni od daty doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.
6. W przypadku obciążenia Wyzierżawiającego innymi kosztami, do których ponoszenia zobowiązany jest Dzierżawca, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić te koszty w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu wezwania.

7. Opóźnienie w płatności będzie skutkowało naliczeniem przez Wdzierżawiającego odsetek w wysokości określonej przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
8. Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu o wskaźnik wzrostu cen towaru i usług, podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowanego w Monitorze Polskim po zakończeniu każdego roku (waloryzacja wysokości czynszu), na co Dzierżawca wyraża zgodę.
9. W przypadku trwającego powyżej jednego miesiąca remontu lub przebudowy pomieszczeń, w których został zainstalowany zestaw urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej, miesięczny czynsz dzierżawy określony w ust. 1 zostanie pomniejszony proporcjonalnie do zmniejszenia liczby odbiorników.

§ 4

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat do dnia
2. Umowa może być rozwiązana przez Wdzierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy Dzierżawca, pomimo wezwania, opóźnia się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania dzierżawionych powierzchni w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dewastacji tych powierzchni,
 - c) zaprzestania świadczenia usług przez Dzierżawcę przez okres kolejnych 7 dni,
 - d) przelania praw i obowiązków z niniejszej umowy lub poddzierżawienia, wynajęcia, oddania do użytkowania lub użyczenia Przedmiotu Dzierżawy,
 - e) rażącego naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień niniejszej umowy.
1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron bez podania przyczyn za **3 – miesięcznym** wypowiedzeniem dokonanym na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Po zakończeniu umowy instalacja kablowa pozostaje własnością Wdzierżawiającego, bez obowiązku ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat na rzecz Dzierżawcy. Pozostałe urządzenia systemu telewizji szpitalnej Dzierżawca zdemontuje, zaś ubytki w ścianach wypełni i estetycznie pomaluje. Wszystkie czynności związane z demontażem urządzeń i przywróceniem powierzchni do stanu poprzedniego Dzierżawca wykona na własny koszt. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania pomimo wezwania, Wdzierżawiający będzie uprawniony do wykonania tych prac na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca nie odpowiada za pogorszenie powierzchni będącej wynikiem zużycia technicznego budynku.

3. Niniejsza umowa obowiązuje prawnych następców stron.

§ 5

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wizytowania pomieszczeń i dokonywania oceny sposobu wykorzystania pomieszczeń oraz sprawności, bezpieczeństwa i czystości urządzeń zamontowanych przez Dzierżawcę.
2. Dzierżawca może dokonywać adaptacji powierzchni na cele prowadzonej działalności. Prace w tym zakresie mogą być przeprowadzone przez Dzierżawcę po uzgodnieniu z Wyzierżawiającym. Koszty i ryzyko wykonania prac, o których mowa w ustępie poprzedzającym, obciążają Dzierżawcę. Dzierżawcy zrzeka się prawa dochodzenia ewentualnych nakładów poczynionych w związku z umową dzierżawy, a poczynione nakłady przechodzą w całości na rzecz Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może przeprowadzać przebudowy ani remontu wydzierżawionych powierzchni w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane.
4. W przypadku przeprowadzania przez Wyzierżawiającego remontu lub przebudowy pomieszczeń Szpitala albo wprowadzania zmian funkcjonalnych w tych pomieszczeniach, Dzierżawca, na wezwanie Wyzierżawiającego, zobowiązany jest do demontażu zainstalowanych urządzeń, a po zakończeniu prac przez Wyzierżawiającego - do dostosowania urządzeń i sieci kablowej do nowego stanu. Dzierżawca wykona opisane wyżej czynności na własny koszt, bez zakłóceń dla prawidłowego funkcjonowania Szpitala.
5. Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie o planowanym remoncie, przebudowie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń 14 dni przed rozpoczęciem prac, chyba że zaistnieje nagła i nie dająca się przewidzieć sytuacja, powstała na skutek siły wyższej lub orzeczenia właściwego organu bądź wprowadzenia lub zmiany obowiązujących przepisów, powodująca konieczność pilnego przeprowadzenia prac.
6. Strony wyłączają odpowiedzialność Wyzierżawiającego w przypadku kradzieży lub zniszczenia urządzeń oraz instalacji zamontowanych lub wbudowanych przez Dzierżawcę.
7. Wyzierżawiający wyraża zgodę na dostęp do obiektu, w którym zainstalowano urządzenia do odbioru programów telewizji publicznej pracownikom serwisowym Dzierżawcy w celach związanych z montażem, konserwacją i serwisem zainstalowanych urządzeń. Wykaz imienny pracowników zostanie przedstawiony odrębnym pismem. O każdej zmianie pracownika Dzierżawca powiadomi Wyzierżawiającego pisemnie.

§ 6

Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią lub inny podmiot, ani oddać Przedmiotu Dzierżawy w całości lub w części w dalszą dzierżawę, najem, użyczenie.

§ 7

1. W sprawach nieregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Zadanie nr 1