

**- PROJEKT -  
UMOWA DZIERŻAWY**

Umowa została zawarta w Katowicach dnia .....

pomiędzy:

**Okręgowym Szpitalem Kolejowym w Katowicach – s.p.z.o.z., ul. Panewnicka 65, 40-760 Katowice**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000102533, posiadającym nr NIP: 634-23-05-444, REGON: 276267686,

który reprezentuje:

**Adam Trzebinczyk -Dyrektor**

zwanym w dalszej części umowy „*Wydzierżawiającym*”

a

firmą .....

zarejestrowaną w ..... Nr KRS .....

NIP:..... Regon.....

którą reprezentuje:

1. ....

2. ....

zwaną w dalszej części umowy „*Dzierżawcą*”

**§ 1**

**PODSTAWA ZAWARCIA**

W wyniku postępowania konkursowego na „*Udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań przy użyciu tomografu komputerowego i rezonansu magnetycznego na rzecz pacjentów Okręgowego Szpitala Kolejowego w Katowicach – s.p.z.o.z. wraz z dzierżawą pomieszczeń na okres 3 lat*” przeprowadzonego na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 160 z późn. zm.), art. 146 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1510 z późn. zm.) oraz zgodnie z z *Uchwałą nr 686/326/VI/2020 z dnia 20.04.2022 r. Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 26.06.2018r. z Uchwałą nr 1502/265/V/2018 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 26.06.2018r.* . w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Okręgowy S

szpital Kolejowy w Katowicach – s.p.z.o.z. umowy dzierżawy pomieszczeń na czas oznaczony 3 lat, z przeznaczeniem na prowadzenie Pracowni tomografii komputerowej i rezonansu magnetycznego oraz w związku z zawarciem w dniu ..... przez Strony Umowy o udzielenie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań przy użyciu tomografu komputerowego / rezonansu magnetycznego, Strony oświadczają, co następuje:

## § 2

### PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania pomieszczenia zlokalizowane na parterze Bloku diagnostycznego Okręgowego Szpitala Kolejowego w Katowicach – s.p.z.o.z. przy ul. Panewnickiej 65 o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> na okres 3 lat, z przeznaczeniem na prowadzenie Pracowni tomografii komputerowej / rezonansu magnetycznego.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu ..... na podstawie podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron, Protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy
3. W lokalu stanowiącym przedmiot dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do udzielania świadczeń zdrowotnych zgodnie z Umową zawartą w dniu ..... 2023r. o udzielenie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań przy użyciu tomografu komputerowego i rezonansu magnetycznego oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

## § 3

### PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny pomieszczeń i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wydierżawiający ma prawo za powiadomieniem, przy współudziale Dzierżawcy lub jego pracowników dokonywać kontroli pod względem zgodności wykorzystywania dzierżawionej powierzchni z zawartą umową, a Dzierżawca zobowiązany jest taką kontrolę umożliwić, z wyjątkiem zdarzeń o charakterze losowym tj. pożaru lub awarii.
3. W przypadku wystąpienia awarii Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić dzierżawioną powierzchnię niezwłocznie.
4. Podjęcie przez Wydierżawiającego jakichkolwiek działań mogących mieć wpływ na działalność Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy będzie dokonywane w porozumieniu z Dzierżawcą i z odpowiednim wyprzedzeniem.
5. Wydierżawiający wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę własnym staraniem i na własny koszt remontu i modernizacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Zakres prac koniecznych do wykonania Dzierżawca zobowiązany jest uprzednio uzgodnić z Wydierżawiającym, związanych z dostosowaniem pomieszczenia do celów prowadzenia działalności.
7. Dzierżawca przedstawi do zatwierdzenia Wydierżawiającemu zakres rzeczowy i finansowy nakładów na remont i modernizację, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, za wyjątkiem nakładów, które trwale wzbogacają przedmiot dzierżawy na rozliczenie których Wydierżawiający wyraził pisemną zgodę.
8. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy możliwość korzystania z mediów (wody, kanalizacji). Koszt podłączeń oraz montażu podliczników obciąża Dzierżawcę.

9. Dzierżawca, oprócz opłaty za czynsz zobowiązany będzie pokryć koszty opłat dodatkowych za media, z których będzie korzystał. Wysokość opłat ustalana będzie na podstawie zużycia wg liczników na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego.
10. W dniu podpisania umowy Dzierżawca określi, z jakich mediów będzie korzystał. Fakt ten zostanie odnotowany w Protokole zdawczo-odbiorczym.
11. Wydierżawiający udostępni w ramach czynszu powierzchnię niezbędną do umieszczenia szyldu z logo firmy na budynku, a także w jego bezpośrednim sąsiedztwie tablicy informacyjnej.
12. Obowiązek uzyskania przewidzianych prawem zezwoleń na prowadzenie działalności medycznej niekonnekcyjnej wobec świadczeń udzielanych przez Szpital obciąża Dzierżawcę.
13. Skutki zaniedbań obowiązków Dzierżawcy określonych w pkt—ust. 12 (w tym w szczególności kary pieniężne) obciążać będą Dzierżawcę.
14. Dzierżawca w trakcie obowiązywania umowy nie może swoimi działaniami naruszać przepisu art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 160).
15. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w §2 Umowy, w szczególności:
  - a) prowadzenie działalności polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań przy użyciu tomografu komputerowego / rezonansu magnetycznego ;
  - b) utrzymywać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie sanitarnym i technicznym;
  - c) utrzymywać w przedmiocie dzierżawy oraz w jego obrębie ład i porządek;
  - d) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy.
16. Działania Dzierżawcy nie mogą naruszać praw osób trzecich.
17. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy znajdujące się w przedmiocie dzierżawy.
18. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
19. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
  - a) powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjnej, na dzierżawionym terenie,
  - b) powstałe w wyniku złego funkcjonowania, eksploatacji, kradzieży lub awarii instalacji technicznych, w które wyposażony jest przedmiot dzierżawy założonych lub zmodernizowanych przez Dzierżawcę.
20. W przypadkach, o którym mowa w ust. 19 skutki awarii usuwa Dzierżawca na własny koszt.
21. W przypadku, o którym mowa w ust. 19 Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia szkody powstałej z jego winy oraz w wyniku działania lub zaniechania swoich pracowników, bądź osób trzecich, przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy.
22. Strony uzgadniają, że jeżeli w czasie trwania umowy dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wydierżawiającego, to Dzierżawca niezwłocznie zawiadomi o tym Wydierżawiającego i uzgodni z nim na piśmie termin ich wykonania.

W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę tego obowiązku, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy naprawienia szkody powstałej wskutek zaniechania tej czynności.
23. Strony postanawiają, że:
  - a) po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia;
  - b) Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na remonty, ulepszenia, naprawy lub

konserwacje przedmiotu dzierżawy oraz których celem było przystosowanie do działalności opisanej w §2 niniejszej Umowy, za wyjątkiem nakładów, które trwale wzbogacają przedmiot dzierżawy na rozliczenie których Wyzdierżawiający wyraził pisemną zgodę.

#### § 4

#### PRACE ZWIĄZANE Z ADAPTACJĄ DZIERŻAWIONEJ POWIERZCHNI

1. Dzierżawca przed przystąpieniem do prac opisanych w §3 ust. 5 zobowiązany jest uzyskać zgody wymagane na prowadzenie działalności medycznej, które przedłoży Wyzdierżawiającemu.
2. Przekazanie przedmiotu umowy (udostępnienie dzierżawionej powierzchni) nastąpi w terminie do 5 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie podpisanego przez strony Protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 3 do Umowy).
3. Dzierżawca:
  - a) jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych,
  - b) jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością,
  - c) ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe u osób trzecich i/lub w mieniu takich osób i w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością,
  - d) w przypadku zaistnienia szkody Wyzdierżawiający wezwie upoważnionego przedstawiciela Dzierżawcy celem wspólnego ustalenia okoliczności powstania szkody.  
W przypadku nie zgłoszenia się przedstawiciela Dzierżawcy ustalenie okoliczności powstania szkody przeprowadzi jednostronnie Wyzdierżawiający,
  - e) zapewni właściwą realizację ewentualnych prac remontowo-budowlanych zgodnie z projektami wykonawczymi, umową, prawem budowlanym, obowiązującymi przepisami, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi Polskimi Normami,
  - f) zobowiązuje się do respektowania ewentualnych ograniczeń, dostosowania zakresu i czasu robót do sytuacji związanych z pracą w budynkach szpitalnych, a także wykonania właściwych zabezpieczeń i zamieszczenia odpowiednich ostrzeżeń bez dodatkowych opłat,
  - g) usunie po zakończeniu prac budowlanych z terenu Wyzdierżawiającego wszelkie urządzenia, zaplecze oraz pozostawi teren przyległy czysty i nadający się do dalszego użytkowania;
  - h) zobowiązuje się do utrzymania na terenie wykonywanych robót należytego ładu i porządku oraz do bieżącego usuwania, na własny koszt, materiałów odpadowych;
  - i) odpowiada za właściwe zabezpieczenie realizowanych robót przed osobami trzecimi oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim przy prowadzeniu robót budowlanych;
  - j) zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych i ponosi odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi.

## § 5

### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na okres **3 lat** począwszy od dnia ..... r. do ..... r.

## § 6

### CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu, od dnia zawarcia umowy **miesięczny czynsz** w kwocie **netto** ..... zł  
(słownie: ..... złotych).  
Wysokość czynszu stanowi iloczyn kwoty ..... zł i liczby ..... m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni.  
Do kwoty czynszu Wydzierżawiający doliczy obowiązujący podatek VAT, co daje kwotę ..... miesięcznie **brutto**  
(słownie: .....).
2. Stawka czynszu obejmuje opłatę za 1m<sup>2</sup> lokalu.
3. Stawka czynszu nie obejmuje ponoszonych przez przyszłego Dzierżawcę kosztów związanych z korzystaniem z obiektu tj.: opłaty za wodę zimną, opłaty za odbiór ścieków. Zasady rozliczenia mediów związanych z korzystaniem z obiektu reguluje §3 niniejszej Umowy.
4. Koszty przechowywania i wywozu odpadów komunalnych i medycznych Dzierżawca ponosi we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Czynsz i opłaty wymienione w ust. 1 i 3 będą uiszczane przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 10-go dnia danego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego miesiąc, za który następuje zapłata czynszu, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego do dnia 5-go danego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiający w Banku: PEKAO S.A. 58 1240 1330 1111 0010 6347 7057. Za termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu dzierżawy w okresach rocznych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany w Monitorze Polskim w obwieszczeniu Prezesa GUS. W związku z klauzulą waloryzacyjną przewidzianą w zdaniu poprzedzającym Strony wyłączają stosowanie art. 685 (I) KC.
7. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktury VAT bez jego podpisu. Od czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy nie uiszczonych w terminie Wydzierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za zwłokę, za każdy dzień opóźnienia od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

## § 7

### OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI WYKONANIA ZAMÓWIENIA PRZEZ OSOBĘ TRZECIĄ

1. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy (w całości lub części) osobie trzeciej do bezpłatnego używania, oddawać w podnajem ani poddzierżawiać lub oddawać osobie trzeciej w innej formie.
3. W razie naruszenia obowiązku Dzierżawcy opisanego w ust. 2 Wyzierżawiający może dzierżawę rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 8

### ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) oddania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
  - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem określonym w umowie lub zaniechanie używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie przez okres dłuższy niż 2 miesiące po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania w/w naruszeń;
  - c) zwłoka w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, przekraczająca dwa pełne okresy płatności, stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wyznaczeniu przez Wyzierżawiającego dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - d) rozwiązania *Umowy o udzielenie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań przy użyciu tomografu komputerowego / rezonansu magnetycznego.*
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty jej zakończenia Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Dzierżawca również zobowiązany jest do usunięcia przedmiotów znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy w powyższym terminie na własny koszt i we własnym zakresie.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie ustalonym, Wyzierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu liczonego proporcjonalnie do okresu zajmowania przedmiotu dzierżawy.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy w przypadku przekształcenia, połączenia lub likwidacji Okręgowego Szpitala Kolejowego w Katowicach – s.p.z.o.z.

6. W przypadku zaistniałych okoliczności, o których mowa w ust. 6 rozwiązanie umowy nastąpi w terminie jednego miesiąca licząc od daty powiadomienia Dzierżawcy.

## **§ 9**

### **KORESPONDENCJA POMIĘDZY STRONAMI**

1. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.
2. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany w ust. 1, uznaje się za doręczone.
3. Pisma przesłane drugiej stronie, nieodebrane, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.

## **§ 10**

### **ZMIANA UMOWY**

1. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia oraz zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
1. Strona wnioskująca o zmianę umowy powinna przedłożyć w formie pisemnej wniosek o aneks zawierający:
  - a) opis proponowanej zmiany;
  - b) termin wprowadzenia zmian;
  - c) uzasadnienie dlaczego zmiana jest konieczna dla wykonania umowy.
2. Ewentualna zmiana umowy nastąpi z uwzględnieniem wpływu, jaki wywiera wystąpienie okoliczności uzasadniającej modyfikację na dotychczasowy kształt zobowiązania umownego.
3. Niedopuszczalna jest jednak pod rygorem nieważności zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzenie nowych postanowień do umowy niekorzystnych dla Wydzierżawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Dzierżawcy chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

## **§ 11**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieunormowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011 roku (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 160 z późn. zm.).

2. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy Strony powinny w pierwszej kolejności starać się rozstrzygnąć polubownie.
3. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia sprawy sporne wynikłe między Stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Oferta wraz z załącznikami, SWKO z załącznikami oraz wypełniony Formularz ofertowo-cenowy stanowią integralną część dokumentacji postępowania w wyniku, którego podpisano niniejszą Umowę.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Dyrektor  
Okręgowego Szpitala Kolejowego  
w Katowicach - s.p.z.o.z.

Robert Krawczyński

.....  
Wyzierżawiający

.....  
Dzierżawca

Załączniki do Umowy:

1. Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy
2. Załącznik nr 2 - Mapa – Rzut kondygnacji
3. Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo – odbiorczy przekazania przedmiotu dzierżawy