

## UMOWA DZIERŻAWY LOKALU Nr .../DTG1/2022

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Beskidzkim Centrum Onkologii – Szpitalem Miejskim im. Jana Pawła II w Bielsku-Białej**, ul. Wyzwolenia 18, 43-300 Bielsko-Biała, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000412996, NIP 9372662340, REGON 242865296, które reprezentuje:

Lech Wędrychowicz - Dyrektor

zwanym w dalszej części **Wydzierżawiającym**,

a firmą:

.....  
.....

NIP....., REGON .....KRS.....  
reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą**,

o treści następującej :

### §1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a) wszystkie nieruchomości Wydzierżawiającego, w tym pomieszczenia lokalowe, pozostają w nieodpłatnym użytkowaniu Wydzierżawiającego - na czas nieokreślony,
- b) zasady zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych Beskidzkiego Centrum Onkologii – Szpitala Miejskiego im. Jana Pawła II w Bielsku-Białej - samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, określa Uchwała Nr XXVIII/531/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 kwietnia 2017r.,
- c) Wydzierżawiający uzyskał zgodę Prezydenta Miasta Bielsko-Biała na oddanie - w dzierżawę pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie na terenie szpitala przy ul. Wyzwolenia o łącznej powierzchni użytkowej 26,47m<sup>2</sup> (wysokość czynszu według stawek obowiązujących w Załączniku do zarządzenia

Nr ON.0050.845.2019.NR Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 23 grudnia 2019 r., tj. 16,00 zł miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni)

2. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy - do używania i pobierania pożytków pomieszczenia o łącznej powierzchni 26,47m<sup>2</sup> znajdujące się na parterze budynku głównego Pawilonu nr 1 Szpitala, znajdujących się przy ul. Wyzwolenia 18, 43-300 Bielsko-Biała, wraz z wyposażeniem znajdującym się w dzierżawionych pomieszczeniach (dalej również zwane w umowie łącznie Przedmiotem dzierżawy), a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu umówiony czynsz.

## §2

Szczegółowy opis oddawanych w dzierżawę pomieszczeń z określeniem ich stanu technicznego stanowi Załącznik nr 1 - protokół przekazania pomieszczeń.

## §3

Do obowiązków Dzierżawcy należy użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w §7 niniejszej umowy. Wszelkie zmiany w pomieszczeniach, a w szczególności naruszające substancję budynku, wymagają uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

## §4

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł netto (słownie: .....zł netto) miesięcznie, powiększony o podatek od towarów i usług według właściwej stawki.
2. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji rocznej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany przez Prezesa GUS, na koniec każdego roku kalendarzowego. Wskutek waloryzacji może nastąpić wyłącznie wzrost czynszu, a nie jego obniżenie, zatem w przypadku, gdy uwzględnienie wskaźnika, o którym mowa w zdaniu pierwszym, prowadziłoby do konieczności obniżenia czynszu dzierżawnego, czynsz dzierżawny nie zostanie zmieniony, ale pozostanie na ostatnio ustalonym poziomie.
3. Waloryzacja czynszu najmu będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy, przy czym Wyzierżawiający zobowiązuje się przekazać Dzierżawcy informację w powyższej kwestii.
4. Czynsz najmu płatny będzie na podstawie faktury VAT - wystawionej przez Wyzierżawiającego w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.

## §5

1. Oprócz czynszu Dzierżawcę obciążać będą opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów:

- a) energii elektrycznej dostarczonej do przedmiotu najmu wg wskazań licznika,
  - b) zużycia wody i odprowadzenie ścieków wg ustalonego ryczału miesięcznego 0,9m<sup>3</sup>/miesiąc pomnożone przez cenę 1m<sup>3</sup> ciepłej wody i odprowadzania ścieków dla Szpitala
  - c) energii c.o. wg ustalonego ryczału miesięcznego 106,00 zł netto, powiększone o podatek od towarów i usług według właściwej stawki,
  - d) wywozu odpadów segregowanych i innych opłat dodatkowych związanych z utrzymaniem czystości Szpitala w kwocie 100,00 zł netto, powiększone o podatek od towarów i usług według właściwej stawki.
2. Opłaty eksploatacyjne Wdierżawiający będzie naliczał wg stawek ustalanych przez dostawców nośników energetycznych obowiązujących dla Szpitala, a Dzierżawca będzie uiszczał je do dnia 15-go następnego miesiąca.
  3. Opłaty eksploatacyjne będą płatne na podstawie odrębnej faktury VAT, wystawionej przez Wdierżawiającego w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wdierżawiającego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy .

## §6

Informacje o zmianach wysokości opłat eksploatacyjnych, o których mowa w §5, wynikających ze zmian cen wprowadzanych przez dostawców nośników energetycznych, wody i odprowadzania ścieków oraz śmieci Wdierżawiający będzie przekazywał Dzierżawcy w formie pisemnej na bieżąco.

## §7

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na prowadzenie zaopatrzenia w specjalistyczny sprzęt medyczny (stomijny, protezy piersi, peruki itp.).
2. Dzierżawione pomieszczenia będą czynne ... dni w tygodniu w godzinach .....
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, wymogów sanitarnych, ochrony mienia, niekolidujący z funkcjonowaniem szpitala.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia wyposażenia pomieszczeń przed kradzieżą i dewastacją.
5. Z tytułu użytkowania Przedmiotu dzierżawy oraz w zakresie jego zwrotu po zakończeniu umowy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, w tym:
  - a) Dzierżawca zobowiązany jest przez cały czas trwania umowy używać Przedmiotu dzierżawy wyłącznie w sposób określony w umowie;
  - b) drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę;

- c) w przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub utraty Przedmiotu dzierżawcy Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia wynikającej z tego szkody w pełnej wysokości.
6. Dzierżawcy nie wolno bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, podnajmować lub oddawać do używania w jakiejkolwiek formie przedmiotu najmu osobom trzecim. W razie oddania Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej zarówno Dzierżawca, jak i osoba trzecia, są odpowiedzialni względem Wydierżawiającego za to, że Przedmiot Dzierżawy będzie używany zgodnie z niniejszą umową.

## §8

1. Remonty bieżące lokalu Dzierżawca przeprowadza we własnym zakresie na własny koszt.
2. Jeżeli Dzierżawca ulepszył Przedmiot dzierżawy, przywrócenie do stanu poprzedniego będzie możliwe jedynie wówczas, gdy usunięcie ulepszeń nie będzie naruszać substancji lokalu.
3. Koszty poczynionych w pomieszczeniach ulepszeń nie będą Dzierżawcy zwrócone, a Wydierżawiającemu przysługuje prawo ich zatrzymania.
4. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot ulepszenia nawet gdyby umowa została rozwiązana przed terminem.

## §9

1. Strony zgodnie oświadczają, że w ramach realizacji przedmiotowej umowy zobowiązują się do współpracy w zakresie realizacji postanowień Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 22 listopada 2013 r. w sprawie świadczeń gwarantowanych z zakresu leczenia szpitalnego oraz zapewnienia realizacji świadczeń gwarantowanych z zakresu leczenia szpitalnego w zakresie i na zasadach określonych w załączniku numer 3, 3a i 4 przedmiotowego Rozporządzenia, polegającej na zabezpieczeniu przez Dzierżawcę wyrobów medycznych niezbędnych Wydierżawiającemu w procesie leczenia lub rehabilitacji pacjentów, w tym osób z diagnozą nowotworu piersi oraz udzielaniu przez Dzierżawcę (lub jego personel) niezbędnych pacjentom Wydierżawiającego porad i konsultacji, w szczególności w zakresie doboru protez piersi.
2. Strony postanawiają, że w ramach wskazanej w ust.1 powyżej współpracy:
  - a) Dzierżawca zapewni możliwość uzyskania przez pacjentki Wydierżawiającego konsultacji / porad w zakresie indywidualnego doboru protez piersi i akcesoriów, niezbędnych w procesie leczenia i rehabilitacji, a konsultacje / porady będą udzielane przez wykwalifikowany personel stacjonarnie (w sklepie) lub telefonicznie pod numerem 33 498 40 08;
  - b) Wydierżawiający będzie informował pacjentki o możliwości uzyskania konsultacji / porad w placówce Dzierżawcy oraz udostępni na swoich oddziałach materiały edukacyjne dostarczone przez Dzierżawcę, dotyczące sprzętu i wyrobów medycznych.

3. Wszystkie czynności Dzierżawca zobowiązuje się realizować z poszanowaniem praw i godności pacjentek, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dot. ochrony danych osobowych.
4. Dzierżawca zobowiązuje poddać się kontroli prowadzonej przez Narodowy Fundusz Zdrowia na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, w zakresie wynikającym z umowy.

#### §10

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 3 lat - począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy wskazanego w protokole tj. **od ..... do .....**
2. W przypadku nieuregulowania opłat za dwa pełne okresy rozliczeniowe Wydierżawiający, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do uiszczenia zaległych opłat oraz wyznaczeniu mu w tym celu odpowiedniego terminu, może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Każda ze stron jest uprawniona do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym narusza postanowienia określone w postanowieniu § 7 niniejszej umowy, i mimo pisemnego bezskutecznego upomnienia Wydierżawiającego (określającego termin na usunięcie nieprawidłowości) nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Dzierżawca zaniedbuje Przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

#### §11

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie.
2. Zwrot Przedmiotu dzierżawy zostanie potwierdzony protokołem sporządzonym przez obie Strony umowy.

#### §12

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem ich nieważności wymagają formy pisemnej.

#### §13

W przypadkach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

**§14**

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla Wydierżawiającego.

**§15**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

**Dzierżawca**

**Wydierżawiający**

.....

.....

## PROTOKÓŁ

przekazania pomieszczeń Beskidzkiego Centrum Onkologii- Szpitala Miejskiego  
im. Jana Pawła II w Bielsku-Białej  
z przeznaczeniem na działalność - handel artykułami medycznymi.

Obecni:

1. mgr inż. Andrzej Wiórkowski - Kierownik Działu Eksploatacyjno-Administracyjnego
2. mgr inż. Agata Kłys – Z-ca Kierownika Działu Techniczno-Gospodarczego  
w/w przedstawiciele Beskidzkiego Centrum Onkologii-Szpitala Miejskiego  
oraz
- 3.(...) - Dzierżawca

Stawający stwierdzają następujący stan pomieszczeń:

- ☐ Instalacja elektryczna oraz oświetlenie pomieszczeń – sprawna
- ☐ Oddzielne rozliczenie energii elektrycznej wg licznika energii elek.  
model ORNO OR-WE-520  
Stan licznika na dzień .....- .....kWh
- ☐ Ściany pokryte panelami – sklep, pomalowane - magazyn
- ☐ Podłoga - wykładzina łatwozmywalna
- ☐ Instalacji alarmowej - brak
- ☐ Instalacja telefoniczna - sprawna

Podpisy:

1. ....
2. ....
3. ....

Zatwierdzam: