

**PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY**  
*nr DTA / /*

zawarta w dniu ..... 2024 roku w Krakowie, pomiędzy :

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Krakowie**, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000006396, adres: 30-053 Kraków, ul. Kronikarza Galla 25, NIP: 6772075248, Regon: 350995109, reprezentowanym przez **dr n. med. Michała Zabojszcza** - kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji na podstawie aktu powołania z dnia 30 września 2021r., znak powołania DZ-WOP-1111-18/2021, zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

*a*

.....  
.....  
reprezentowanym przez:  
..... zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

**§ 1**

1. Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę sprzęt SP ZOZ MSWiA w Krakowie oraz pomieszczenia zlokalizowane przy ul. Kronikarza Galla 25 woj. małopolskie na parterze budynku A Szpitala, które zostały szczegółowo określone w następujących załącznikach:
  - a) pomieszczenia - Załącznik nr 1;
  - b) sprzęt komputerowy - Załącznik nr 2;
  - c) sprzęt medyczny - Załącznik nr 3;
  - d) sprzęt i wyposażenie niskocenne - Załącznik nr 4.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy oraz uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na oddanie w dzierżawę przedmiotu umowy.

3. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1 ust.1 wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę w pierwszej kolejności, w celu wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki obrazowej dla Wydierżawiającego na warunkach określonych w odrębnej umowie.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania pomieszczeń, o których mowa w Załączniku nr 1, we własnym zakresie i na własny koszt na potrzeby udzielania świadczeń zdrowotnych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa i prowadzenia działalności leczniczej i gospodarczej zgodnie z obowiązującymi wymogami.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. **od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2027 r.**
2. O ile w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wykorzystania przedmiotu umowy na inne cele niż określa niniejsza umowa, może ona zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wydierżawiającego na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Dzierżawca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem, w tym w szczególności narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust. 3 - 5 niniejszej umowy,
  - b) Dzierżawca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności,
  - c) Dzierżawca w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

## § 3

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu wynagrodzenie za dzierżawę sprzętu wg stawki miesięcznej w kwocie netto nie mniejszej niż **2 532,91 zł** (słownie: dwa tysiące pięćset trzydzieści dwa złote 91/100) plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego oraz czynsz miesięczny za dzierżawione pomieszczenia w kwocie netto nie mniejszej niż **10 072,38 zł** (dziesięć tysięcy siedemdziesiąt dwa złote 38/100) plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego. Czynsz zawiera podatek od nieruchomości.
2. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku wynagrodzenie miesięczne netto za dzierżawę sprzętu oraz miesięczny czynsz netto za wydierżawione pomieszczenia będzie

waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok (w związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona wg poprzedniej stawki czynszu, a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej ). Ten sposób waloryzacji czynszu nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza waloryzacja zostanie naliczona **od dnia 01.01.2025 r.**

3. Dzierżawca zostanie obciążony dodatkowymi świadczeniami, tj. świadczeniami z tytułu kosztów związanych z korzystaniem z mediów tj. CO, wody i ścieków, energii elektrycznej oraz odpadów komunalnych. Strony ustalają, że Dzierżawca za w/w świadczenia będzie uiszczać miesięczny ryczałt w kwocie netto nie mniejszej niż **20 860,45 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych 45/100) plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego.
4. Koszty za media wymienione w ust. 3 będą corocznie zmieniane wraz ze zmianą cenników za poszczególne media.
5. Zmiana wysokości czynszu miesięcznego za dzierżawione pomieszczenia, określonego w ust. 1 jest możliwa w przypadku: zmiany wielkości podatku od nieruchomości .
6. Wyzierżawiający zapewni Dzierżawcy możliwość korzystania z telefonu. Dzierżawca będzie ponosił koszty abonamentu i rozmów telefonicznych. Wyzierżawiający na podstawie wydruku rozmów wystawi odrębną fakturę, płatną przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
7. Dzierżawca oświadcza, iż ma zawartą umowę na odbiór odpadów medycznych oraz wszelkich innych odpadów z wyłączeniem odpadów komunalnych i ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie.
8. Dzierżawca w uzgodnieniu z Wyzierżawiającym może założyć na własny koszt liczniki pomiarowe dotyczące dostarczanych mediów.
9. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać zapłat czynszu oraz opłat za dodatkowe świadczenia, o których mowa w ust. 3 i 5, na podstawie wystawianych przez Wyzierżawiającego faktur, w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury na konto Wyzierżawiającego: **BGK O/Kraków 35 1130 1150 0012 1267 9620 0001**. Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług Dzierżawca akceptuje otrzymywanie faktur elektronicznych, które należy przesyłać na adres e-mail:.....
10. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze.

11. W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu przysługują ustawowe odsetki.
12. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych zobowiązań.
13. W ramach czynszu określonego w ust. 1 Dzierżawca ma prawo umieścić materiały reklamowe i informacyjne, w miejscu i ilości oraz wymiarach uzgodnionych z Wydierżawiającym.

#### § 4

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu umowy dzierżawy oraz, że nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot umowy w ciągu trzech dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z przekazania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy, we własnym zakresie i na własny koszt utrzymać przedmiot umowy, o którym mowa w §1, w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz zwrócić w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego używania.
4. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym użytkowaniem przedmiotu umowy.
5. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wprowadzać ulepszeń i zmiany w przedmiocie umowy. W przypadku zgody Wydierżawiającego, ulepszenia i zmiany lokalu, Dzierżawca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez obowiązku ich zwrotu przez Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Dzierżawcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół.
8. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, nie skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.
9. W przypadku nakładów poczynionych bez pisemnej zgody przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego.
10. Dzierżawca przyjmuje niniejszym do wiadomości i w pełni akceptuje fakt, iż działalność prowadzona przez Dzierżawcę w ramach przedmiotu umowy spełniać powinna następujące wymogi:
  - a) nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów działalności Wydierżawiającego,

- b) powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez Dzierżawcę działalności,
  - c) Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że przedmiotu umowy używał będzie w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
11. Dzierżawca zobowiązuje się opuścić i wydać Wydierżawiającemu lokal będący przedmiotem umowy w ciągu trzech dni od daty rozwiązania umowy dzierżawy.
  12. W przypadku nieopuszczenia przez Dzierżawcę lokalu w terminie wskazanym w ust. 11 Wydierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 100,00 zł brutto (słownie: sto złotych brutto) za każdą dobę ponad termin wskazany w ust. 1.
  13. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Dzierżawcę w lokalu pozostaną przedmioty wniesione przez Dzierżawcę, Wydierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 50,00 zł brutto (słownie: pięćdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę przechowania.

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, p. poż. i bhp obowiązujących u Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody, kradzieże, dewastacje i uszkodzenia powstałe w imieniu Dzierżawcy w związku z realizacją przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się używać wydierżawione pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p.-poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia. Za nieprzestrzeganie w/w przepisów i związane z tym kary pieniężne ponosi odpowiedzialność Dzierżawca.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów dot. ochrony radiologicznej oraz wymogów sanitarno-epidemiologicznych dla ZDO.

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłacić na rachunek Wydierżawiającego Nr: **BGK O/Kraków 35 1130 1150 0012 1267 9620 0001** kaucję w wysokości 1- miesięcznego czynszu tj. kwotę brutto nie mniejszą niż **10 072,38 zł** (słownie złotych: dziesięć tysięcy siedemdziesiąt dwa złote 38/100 ).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:

- a) kosztów poniesionych przez Wdzierżawiającego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę zapisów §4 ust.4 umowy,
  - b) szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę, o których mowa w §4 ust.4,
  - c) nieopłaconego przez Dzierżawcę czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 b),
  - d) nieopłacenia odszkodowania przysługującego Wdzierżawiającemu określonego w §4 ust.12-13.
3. O ile w trakcie trwania umowy nie zajdzie okoliczność zajęcia kaucji z tytułu nienależytego wykonania umowy, kwota o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona po terminie obowiązywania umowy, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty wpłaty na konto Wdzierżawiającego ostatniego zobowiązania z tytułu wykonywania umowy.

## § 7

Sprzątanie pomieszczeń objętych niniejszą umową Dzierżawca zobowiązany jest zabezpieczyć we własnym zakresie.

## § 8

Wdzierżawiający zezwala Dzierżawcy na wykonanie we własnym zakresie remontów, napraw nie stanowiących naruszenia substancji budynku, a niezbędnych do prowadzenia jego działalności gospodarczej.

## § 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o przedmiot dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego pomieszczeń oraz dokonywać na swój koszt napraw oraz konserwacji sprzętów, opisanych w *Załącznikach nr 1, nr 2, nr 3, nr 4* wynikających z ich normalnej eksploatacji.
3. Dodatkowo w przypadku sprzętu medycznego, opisanego w *Załączniku nr 3*, Dzierżawca zobowiązuje się:
  - a) do przeprowadzania specjalistycznych testów wymaganych zgodnie wymogami Prawa Atomowego;
  - b) do przeprowadzania regularnych przeglądów technicznych przez serwis producenta, co najmniej raz na 1 rok.
4. W przypadku uszkodzenia lub wyeksploatowania sprzętów, o których mowa w *Załącznikach nr 2, 3, 4* w sposób uniemożliwiający ich naprawę lub dalsze użytkowanie, Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu niesprawnego sprzętu wraz z opinią techniczną serwisu producenta, iż koszt naprawy znacznie przekracza wartość rynkową analogicznego sprzętu.

5. W przypadku zaginięcia lub całkowitego uszkodzenia sprzętów lub wyposażenia, o których mowa w *Załącznikach nr 2, 3, 4* Dzierżawca zobowiązany jest do wymiany na nowy o tych samych parametrach i właściwościach (konieczna wcześniejsza akceptacja Wydierżawiającego na piśmie).

#### § 10

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do siedziby Wydierżawiającego.

#### § 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot umowy od ognia, kradzieży i inny zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności wobec osób trzecich (OC) przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca obowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu w terminie 15 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dowód ubezpieczenia (oryginał lub uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego niniejszej umowy.

#### § 12

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a w szczególności w przypadku:
  - a) zmian organizacyjnych u Wydierżawiającego;
  - b) rozwiązania umowy o świadczenie usług zdrowotnych z MOW NFZ w Krakowie;
  - c) zmian w umowie Wydierżawiającego z MOW NFZ a w szczególności zmniejszenia zakresu przedmiotowego umowy o świadczenie usług zdrowotnych z MOW NFZ, zmian dotyczących wymogów świadczenia usług zdrowotnych;  
naruszenia przez Dzierżawcę postanowień przedmiotowej umowy, a w szczególności obowiązków nałożonych na Dzierżawcę;
  - d) likwidacji Wydierżawiającego.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy, w którym uwzględniony zostanie stan techniczny pomieszczeń oraz stan techniczny wyposażenia, w szczególności sprzętu medycznego na podstawie ważnych przeglądów technicznych w paszportach urządzeń.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia usterki we własnym zakresie, względnie do wyrównania szkody.

### § 13

Zwracany przedmiot dzierżawy winien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Dzierżawcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Dzierżawcę w terminie określonym przez Wydierżawiającego - Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Dzierżawcy.

### § 14

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 15

Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy:

- ze strony Wydierżawiającego jest        - tel. ....
- ze strony Dzierżawcy jest                - tel. ....

### § 16

W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, oraz inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U.2024.799 z późn.zm.), Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 8 września 2015 r. w sprawie ogólnych warunków umów o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej (Dz.U.2023.1194 z późn.zm.).

### § 17

Wszelkie spory mogące wynikać między stronami w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, mogą być rozstrzygane w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniosą one skutku, to sprawę rozstrzyga sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

### § 18

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

**WYDIERŻAWIAJĄCY :**

**DZIERŻAWCA :**