

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Oświęcimiu pomiędzy:

Zespołem Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu, ul. Wysokie Brzegi 4, 32-600 Oświęcim
wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000027386, NIP 549-15-91-851,
reprezentowanym przez :

Edwarda Piechulek -Dyrektor
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....
reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Niniejsza umowa zawarta jest w celu realizacji umowy zawartej w dniu na udzielenie świadczeń zdrowotnych w Zespole Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu z zakresu diagnostyki patomorfologicznej wraz z wykonywaniem badań autopsyjnych zawartej z podmiotem wyłonionym na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 450).
2. Umowa została zawarta zgodnie z §4 ust. 12 pkt. 6) oraz ust. 13 Załącznika do uchwały Nr XLI/387/2018 Rady Powiatu w Oświęcimiu z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych przez samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Powiat Oświęcimski.
3. Przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia w Budyńku Głównym ZOZ w Oświęcimiu przy ul. Wysokie Brzegi 4 o łącznej powierzchni 27,00 m² w celu prowadzenia Pracowni Histopatologicznej. Dzierżawca ma także dostęp do pomieszczenia socjalnego.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, przez podpisanie którego Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości, sprzętu i przyjmuje je do używania bez zastrzeżeń.

§ 2

1. Z tytułu wykonania umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz netto + 23 % VAT
2. Na miesięczną prognozowaną kwotę czynszu składać się będzie:

a / opłata czynszowa	27,00 m ² x 41,00 zł netto
b/ podatek od nieruchomości	27,00 m ² x 0,35 zł netto
c/ energię elektryczną – ryczałt	198,08 kWh x 0,89 zł netto
d / zimna woda i ścieki – ryczałt	4 m ³ x 14,83 zł netto
e/ ciepła woda – ryczałt	3 m ³ x 25,68 zł netto

- f/ opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi segregowanymi i niesegregowanymi w kwocie określonej po rozstrzygnięciu przetargu na odbiór odpadów komunalnych segregowanych i niesegregowanych
- g/ opłata za centralne ogrzewanie 27,00 m² x 5,29 zł netto
- h/ opłata za dostęp do sieci internetowej 30,00 zł netto
3. W przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanego w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, kwota opłaty czynszowej w § 2 pkt 2 lit. a, będzie podlegać waloryzacji. Waloryzacja zostanie obliczona na dzień 31 marca danego roku i będzie obowiązywać od dnia 1 kwietnia tego roku bez konieczności aneksowania umowy.
 5. W przypadku zmian wysokości opłaty czynszowej, cen mediów, podatku od nieruchomości lub opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składających się na czynsz, wysokość czynszu ulegnie odpowiedniej modyfikacji bez konieczności aneksowania umowy.
 6. Czynsz będzie płatny z dołu przelewem za dany miesiąc w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze.
 7. Koszty rozmów telefonicznych dla nr telefonu 33/8448262 będą pokrywane na podstawie faktury wystawionej zgodnie z bilingiem.

§ 3

1. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wyłącznie na świadczenia zdrowotne zgodnie z zawartą umową i po okresie trwania umowy zwróci lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania.
2. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy ani użyczenia, ani też oddawania osobom trzecim.
4. Dzierżawca odpowiada za pogorszenie dzierżawionych pomieszczeń, jednakże nie odpowiada za zużycie pomieszczeń będące następstwem prawidłowego używania.
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać wydierżawione pomieszczenie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, zgodnie z wymogami w zakresie ppoż. a w szczególności Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719), jak też dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonego do wspólnego użytkowania. Poniesione na remont przedmiotu nakłady w całości obciążają Dzierżawcę.
6. Po zakończeniu okresu dzierżawy ulepszenia lokalu przechodzą na własność Wydierżawiającego, a Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydierżawiającego żadne roszczenia z tego tytułu, w tym o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.
7. Dzierżawca zobowiązuje się używać dzierżawione przedmioty w sposób zgodny z ich przeznaczeniem wyłącznie do świadczenia usług medycznych.
8. Wydierżawiający nie odpowiada za żadne szkody na mieniu Dzierżawcy.
9. W przypadku rozwiązania umowy wszelkie urządzenia zainstalowane na stałe przechodzą na własność Wydierżawiającego chyba, że strony uzgodniły na piśmie inaczej przed ich wprowadzeniem.

10. Wyzierzawiający uprawniony jest do dokonywania według swego uznania okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji dzierzawionych pomieszczeń i dokonywanie według swego uznania okresowych kontroli prawidłowości korzystania z przedmiotów oddanych w dzierzawę.

§ 4

Dierzawca winien prowadzić działalność w taki sposób, aby to nie utrudniało działalności Wyzierzawiającemu, a w szczególności:

1. Nie blokować ciągów komunikacyjnych, dojazdów do budynku, w którym zlokalizowane są pomieszczenia
2. Przestrzegać ustalonego ładu i porządku w pomieszczeniach dzierzawionych
3. Utrzymywać teren w dzierzawionym budynku w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym
4. Sprzątać schody i najbliższe otoczenie wejścia do laboratorium z liści, śmieci, odśnieżać itp.

§ 5

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Rozmiar i zakres prowadzonej działalności przez Dierzawcę nie może ograniczać lub utrudniać wykonywania obowiązków z niniejszej umowy.
3. Wyzierzawiający zastrzega sobie, za uprzednim porozumieniem, zmniejszyć powierzchnie dzierzawionych pomieszczeń w przypadku konieczności zagospodarowania ich na potrzeby własne.

§ 6

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj.

§ 7

Umowa niniejsza rozwiązuje się :

1. Z upływem okresu na który została zawarta.
2. Wraz z rozwiązaniem umowy na udzielenie świadczeń zdrowotnych w Zespole Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu z zakresu diagnostyki patomorfologicznej wraz z wykonywaniem badań autopsyjnych zawartej w dniu
3. W każdym czasie na mocy porozumienia stron.
4. Za wypowiedzeniem złożonym przez Wyzierzawiającego ze skutkiem natychmiastowym :
 - a) w przypadku korzystania z przedmiotu dzierzawy niezgodnie z celem umowy, zawinonego uszkodzenia lub dewastacji wydzierzawionych pomieszczeń,
 - b) jeżeli Dierzawca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,

§ 8

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie do statuowanego przez nią formy stosunku prawnego znajdą zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a drugi Wydzierżawiający.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

ZOZ w Oświęcimiu
Dział Infrastruktury
Natalia Bielewicz
Inspektor

ADWOKAT
Katarzyna Cudowska - Olejnik