

UMOWA DZIERŻAWY
Nr / /2011

zawarta w dniu 2011 roku w Hajnówce pomiędzy:

1. Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Hajnówce, 17-200 Hajnówka, ul. Lipowa 190 , wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007070, NIP : 543-17-71-354 REGON: 050582500 reprezentowanym przez:
Dyrektora- Grzegorza Tomaszuk
zwanym dalej „Wydzierżawiającym” lub SPZOZ, a
2., zwanym dalej ,
„Dzierżawcą” wpisanym do rejestru KRS pod nr.....w Sądzie
kapitał zakładowy NIP.....REGON.....
o następującej treści:

§ 1.

Przedmiotem Umowy jest:

1. Dzierżawa pomieszczeń obecnie działającej Stacji Dializ wraz z innymi pomieszczeniami powiązаныmi z działalnością Stacji Dializ o łącznej powierzchni m² oraz dzierżawą sprzętu związanego z ich funkcjonowaniem na okres 12 lat od daty podpisania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 7 pkt.1 umowy. Wykaz pomieszczeń i sprzętu do wydzierżawienia wyszczególniono na załącznikach.
2. Wydzierżawienie gruntu na którym zostanie wybudowany przez Dzierżawcę budynek Nowej Stacji Dializ minimum 10- cio stanowiskowej, nowoczesnie wyposażonej wraz niezbędnymi drogami dojazdowymi oraz parkingami na wydzierżawionej nieruchomości gruntowej o powierzchni 1 500 m², położonej w obrębie SPZOZ w Hajnówce przy ul. Lipowej 190, stanowiącej część działki nr 3038/11 wpisanej do KW Nr w ciągu 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy z przeznaczeniem na kontynuację działalności w przedmiotowym zakresie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia nowej Stacji Dializ oraz oddania do użytkowania parkingów do dnia
4. Warunki przetargu oraz złożona oferta stanowi integralną część umowy.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli wykonywania i przestrzegania postanowień niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Kontrole będzie przeprowadzała osoba wskazana przez Dyrektora SPZOZ bądź wybrany podmiot gospodarczy.

§ 2.

1. Strony ustalają, że termin rozpoczęcia działalności Stacji Dializ w istniejących pomieszczeniach nastąpi natychmiast po jej przekazaniu, które nastąpi nie później niż 60 dni po podpisaniu niniejszej Umowy tj. od.....
2. Przekazanie pomieszczeń oraz wyposażenie Stacji Dializ strony ustalają na dzień a terenu przeznaczonego pod zagospodarowanie na dzieńna podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Wykaz pomieszczeń i sprzętu stanowią załączniki do umowy nr i nr
3. Termin rozpoczęcia działalności w nowo wybudowanej Stacji Dializ strony ustalają na dzień

§ 3.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy grunt opisany w § 1 pkt. 2 do używania i pobierania pożytków przez okres 12 lat licząc od daty podpisania umowy oraz zgodnie z Uchwałą nr 12/35/11 z dnia 20 kwietnia 2011 roku Zarządu Powiatu Hajnowskiego oddaje również do używania i pobierania pożytków przedmiot opisany w § 1 pkt 1 z tym zastrzeżeniem, że z przedmiotu dzierżawy automatycznie zostaną wyłączone pomieszczenia i wyposażenie dotychczasowej Stacji Dializ z chwilą uruchomienia przez Dzierżawcę nowej Stacji Dializ w budynku wzniesionym na koszt i staraniem Dzierżawcy na gruncie opisanym w § 1 pkt. 2.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z czynszem za dwa pełne okresy płatności, po upływie miesięcznego terminu licząc od daty doręczenia

Dzierżawcy wezwania do zapłaty lub w razie opóźnienia Dzierżawcy w uruchomieniu nowej Stacji Dializ i rozpoczęcia działalności (termin uruchomienia strony niniejszej umowy ustalają na dzień r) albo w razie zaprzestania przez Dzierżawcę działalności w zakresie hemodializoterapii w nowo wzniesionej Stacji Dializ.

3. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa miesiące Wydierżawiający zobowiązany jest przed rozwiązaniem Umowy wysłać wezwanie do zapłaty udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 4.

1. Dzierżawca na gruncie opisanym w § 1 pkt. 2 wybuduje na koszt własny budynek wraz z kompletnym wyposażeniem urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do podjęcia i prowadzenia działalności w zakresie dializoterapii w terminie do dnia r.
2. Dzierżawca wybuduje budynek o którym mowa w ust. 1 wraz z niezbędnymi drogami dojazdowymi oraz parkingami na wydierżawionej nieruchomości grunтовой o powierzchni 1 500 m², położonej w obrębie SPZOZ w Hajnówce przy ul. Lipowej 190, stanowiącą część działki nr 3038/11 w ciągu 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy z przeznaczeniem na kontynuację działalności w przedmiotowym zakresie z uwzględnieniem wszelkich wymagań w zakresie technicznym, sanitarnym oraz organizacyjnym, które są przewidziane przepisami prawa, w tym Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 02.02.2011 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz. U. Nr 31, poz. 158) i wymogami Narodowego Funduszu Zdrowia, zapewniające wysoki Standard świadczonych usług, przy zachowaniu norm "Prawa budowlanego", pozwoleniem na budowę oraz innymi wymaganiami i pozwoleniami.

§ 5

1. Dzierżawca w terminie do dnia zagospodaruje teren o pow. 1 500 m² poprzez wykonanie na nim niezbędnej ilości miejsc parkingowych i dróg dojazdowych z przeznaczeniem do wspólnego z SPZOZ użytkowania. Koncepcja zagospodarowania terenu stanowi zał. Nr, do Warunków Przetargowych na dzierżawę Stacji Dializ.
2. Za każdy dzień opóźnienia licząc od daty określonej w § 2 pkt 1 oraz określonej w §1 pkt 3 w uruchomieniu Stacji Dializ, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 900 zł (słownie: dziewięćset złotych), a za każdy dzień opóźnienia w oddaniu parkingów do użytkowania licząc od daty określonej w § 1 pkt 3 karę umowną w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych).

§ 6

1. Przed rozpoczęciem prac projektowych związanych z budową budynku oraz zagospodarowania terenu Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu, zwięzły opis technologii budowlanej przewidzianej do wzniesienia budynku nowej Stacji Dializ. Budynek Stacji Dializ nie może być wzniesiony w systemie kontenerowym.
2. Przed rozpoczęciem budowy Dzierżawca winien uzyskać zgodę wydaną na piśmie przez Dyrektora Szpitala na opracowaną kompletną dokumentację techniczną budynku i zagospodarowanie terenu. Dokumentacja musi uwzględniać wszystkie uzgodnienia wymagane prawem dla tego typu budynku. W budynku nowej Stacji Dializ, Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić tylko Stację Dializ w formie przewidzianej przepisami prawa.
3. Wydierżawiający oświadcza, że udzieli Dzierżawcy prawa do dysponowania wydierżawioną działką na cele budowlane, określone w niniejszej Umowie w rozumieniu art. 3 pkt. 1 i art. 33 ust.2 pkt.2 Prawa Budowlanego. Na życzenie Dzierżawcy powtórzy powyższe oświadczenie w odrębnym dokumencie.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się umożliwić Dzierżawcy podłączenie wszelkich mediów do wybudowanego przez niego budynku znajdującego się na terenie Wydierżawiającego. Podłączenia oraz ich opomiarowanie zostanie wykonane w uzgodnieniu z Wydierżawiającym na koszt Dzierżawcy. W przypadku braku możliwości opomiarowania mediów strony dokonają ustalenia opłat ryczałtowych określonych odrębną Umową.

5. Dzierżawca na własny koszt opomiaruje wszystkie media w istniejącej Stacji Dializ. Rozliczenia się za centralne ogrzewanie oraz wodę i ścieki będzie się dokonywało w oparciu o wskazania liczników. W przypadku braku możliwości opomiarowania mediów strony dokonają ustalenia opłat w formie ryczałtu ustalonego oddzielną Umową.
6. Rozliczenie za energię elektryczną dokonywane będzie bezpośrednio z Zakładem Energetycznym na podstawie Umowy zawartej przez Dzierżawcę.

§ 7

1. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia dzierżawy własność ruchomości stanowiących wyposażenie nowej Stacji Dializ nie mniejszym niż to wynika z przyjętego wcześniej harmonogramu wymiany urządzeń – na dzień zaprzestania działalności oraz nakłady poniesione na wybudowanie i wyposażenie Nowej Stacji Dializ oraz zagospodarowanie, zostaną przekazane na rzecz SPZOZ w Hajnówce - nieodpłatnie, przy czym Dzierżawca gwarantuje, że do końca dzierżawy Stacja Dializ będzie odpowiednio wyposażona, a ruchomości nie będą obciążone prawami osób trzecich.
2. Po zakończeniu dzierżawy jej przedmiot zostanie zwrócony Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie eksploatacyjne. W okresie dzierżawy Dzierżawca zapewni utrzymanie gruntu, obiektu oraz wyposażenia w należyтым stanie technicznym i porządku.
3. **Dzierżawca przejmie – drogą cesji wierzytelności - prawa i obowiązki, wynikające z umowy zawartej pomiędzy Wydierżawiającym, a Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonanie świadczeń z zakresu hemodializy. Następne umowy dzierżawca będzie zawierał we własnym imieniu.**

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić bezpieczne i nieprzerwane przejmowanie wszystkich zadań z zakresu hemodializy na poziomie nie mniejszym niż obecnie wykonywanym przez Szpital.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wyposażyć Stację Dializ w nowoczesny sprzęt medyczny do wykonywania świadczeń dializacyjnych zapewniający podwyższenie standardu świadczeń w oparciu o załącznik nr..... do umowy- szczegółowy wykaz sprzętu, i załącznik nr..... do umowy - harmonogram wymiany urządzeń.
3. Dzierżawca z chwilą przejęcia zadań odkupi od Wydierżawiającego sprzęt i materiały jednorazowego użytku oraz leków, właściwych do charakteru prowadzonej działalności, znajdujących się w magazynach SPZOZ, po cenach ewidencyjnych według wykazu przedstawionego przez Wydierżawiającego, załącznik nr. do umowy według stanu na dzień
4. Dzierżawca zobowiązuje się po wybudowaniu nowej Stacji Dializ do zbycia lub przejęcia za odpłatnością urządzeń, sprzętu medycznego i wyposażenia związanego z funkcjonowaniem obecnej Stacji Dializ i przekazania pozyskanych środków Wydierżawiającemu. Cena zbywanych lub przejmowanych urządzeń, sprzętu medycznego i wyposażenia powinna być uprzednio zaakceptowana przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się przedłożyć na dzień podpisania umowy harmonogram wyposażania Stacji Dializ w nowoczesny sprzęt medyczny do wykonywania świadczeń dializacyjnych.
6. Dzierżawca poniesie koszt geodezyjnego wydzielenia działki pod budowę Nowoczesnej Stacji Dializ szczegółowo opisanej w § 1 pkt 2 umowy.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia wszelkich prac budowlanych wyłącznie na obszarze wydierżawionego gruntu, korzystając z dojazdu wskazanego przez Wydierżawiającego i w oparciu o posiadana wiedzę i odpowiednie przepisy prawa .

§ 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do podpisania z SPZOZ Umowy gwarantującej zakup przez Dzierżawcę, na zasadzie wyłączności, usług medycznych, diagnostycznych i innych, świadczonych przez SPZOZ. SPZOZ oświadcza, że w sytuacji, kiedy usługi dializoterapii będą wykonywane zgodnie z podpisaną Umową, SPZOZ nie będzie prowadził w tym zakresie działalności. Umowa będzie zawierała wykaz cen usług jakimi będzie obciążany Dzierżawca za wykonane usługi.
2. Dzierżawca przez cały okres prowadzenia działalności będzie posiadał ubezpieczenie w kwocie zł.

- od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie hemodializ w kwocie nie mniejszej niż określona wymogami NFZ oraz przedłoży Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający posiadanie polisy ubezpieczeniowej nie później niż w terminie do dnia rozpoczęcia działalności na nieruchomości SPZOZ w Hajnówce.
3. Dzierżawca przez cały okres prowadzenia działalności będzie posiadał ubezpieczenie w kwocie złotych od odpowiedzialności cywilnej i materialnej w kwocie nie mniejszej niż wynikająca z prowadzonej działalności oraz przedłoży Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający posiadanie polisy ubezpieczeniowej nie później niż w terminie do dnia rozpoczęcia działalności na nieruchomości SPZOZ. Dzierżawca zobowiązuje się przedłożyć Wydzierżawiającemu polisy ubezpieczeniowe o których mowa w pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu.
 4. Dzierżawca oświadcza, że nie zaprzestanie działalności, ani nie przekaże praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na rzecz innego podmiotu przed upływem 12 lat od daty jej podpisania pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia bez prawa domagania się zwrotu poniesionych nakładów, w tym inwestycyjnych.
 5. Strony postanawiają, że dzierżawca będzie prowadzić działalność w zakresie dializoterapii w budynku wybudowanej Stacji Dializ we własnym imieniu i na rachunek własny w oparciu o kontrakt zawarty z Narodowym Funduszem Zdrowia.
 6. Dzierżawca przekaże nieodpłatnie (wybudowaną Stację Dializ) pomieszczenia – budynek (nakłady poniesione na odrębny od gruntu przedmiot własności), wraz z pełnym wyposażeniem, nie mniejszym niż to wynika z przyjętego wcześniej harmonogramu wymiany urządzeń – na dzień zaprzestania działalności oraz nakłady poniesione na zagospodarowanie, przy czym Dzierżawca gwarantuje, że do końca dzierżawy Stacja Dializ będzie odpowiednio wyposażona, a budynek i ruchomości nie będą obciążone prawami osób trzecich; w terminie nie później niż 60 dni od daty wygaśnięcia niniejszej umowy.
 7. Dzierżawca wyraża zgodę na nieobciążanie prawami osób trzecich budynku stacji dializ w tym także wyposażenia Stacji.
 8. Dzierżawca będzie dokonywał przeglądów technicznych dzierżawionego sprzętu medycznego, zgodnie z wymogami producentów i prowadził dokumentację w/w przeglądów i napraw (zapisy w paszportach, karty pracy). Dotyczy to również wyposażenia nowobudowanej stacji dializ.
 9. Z chwilą uruchomienia działalności w nowo-wybudowanych pomieszczeniach, wydierżawione pomieszczenia będą przekazane, za zgodą stron, Wydzierżawiającemu, przed zakończeniem umowy dzierżawy spisując stosowny protokół zdawczo odbiorczy.
Dzierżawca nie będzie ponosił opłat czynszu po zwolnieniu pomieszczeń wynajętej Stacji Dializ w przypadku uruchomienia działalności w nowo wybudowanym budynku Stacji Dializ i po przekazaniu tych pomieszczeń Wydzierżawiającemu.
 10. W przypadku zakończenia współpracy (rozwiązania umowy), budynek wraz z wyposażeniem będzie spełniał wszelkie wymogi przewidziane prawem do prowadzenia Stacji Dializ w dniu przekazania budynku -zakończenia współpracy. Stan uniemożliwiający prowadzenia stacji dializ w przekazanym Wydzierżawiającemu budynku uprawnia SPZOZ do naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości rocznego wynagrodzenia brutto wymienionego w § 11 pkt 1 umowy za każde 2 miesiące zwłoki w przekazaniu budynku.

1. Za przedmiot dzierżawy opisany w § 1 pkt 1 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości kwotyzł (słownie:) + VAT w relacji miesięcznej, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w uruchomieniu nowej Stacji Dializ, czynsz dzierżawny będzie wyższy o 150% tj. po r w stosunku miesięcznym i wynosić będzie kwotęzł (słownie: złotych) + VAT. Termin płatności czynszu strony ustalają na ostatni dzień danego miesiąca kalendarzowego.
2. Za przedmiot dzierżawy opisany w § 1 pkt. 2 Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł (słownie: złotych) w relacji miesięcznej + VAT, płatny do ostatniego dnia danego miesiąca kalendarzowego.
3. Dzierżawca ponosić będzie podatki i opłaty związane z nieruchomością określone w odrębnych przepisach w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.
4. Ustalony czynsz w pkt.1,2 podlega rocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok, począwszy od pierwszego stycznia każdego następnego roku.
5. Koszt udostępnionych mediów będzie rozliczany po cenach (kosztach) aktualnie płaconych przez Wydzierżawiającego powiększonych o obowiązujący podatek VAT w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

§ 12

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego, poddzierżawić/podnająć lub oddać w bezpłatne używanie osobom trzecim przedmiotu umowy.
2. Umowa wejdzie w życie po wykreśleniu Stacji Dializ z rejestru Wojewody Podlaskiego i wyrażeniu zgody przez Narodowy Fundusz Zdrowia na świadczenie usług dializoterapii przez Dzierżawcę. Jeżeli powyższe nie dojdzie do skutku umowa ulegnie rozwiązaniu bez skutków prawnych dla obu stron umowy.
3. Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego.

§ 13

1. Dzierżawca przejmie pracowników obecnie zatrudnionych w Stacji Dializ SPZOZ, w oparciu o art. 23¹ KP, wg stanu na dzień składania ofert i zapewnią minimum warunków zatrudnienia tj. utrzymanie zatrudnienia i płac na poziomie co najmniej dotychczasowym przez okres nie krótszy niż 36 miesięcy od daty podpisania umowy dzierżawy: średnie wynagrodzenie i ilość pracowników podlegających przejściu według załącznika nr.....do umowy. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie składki płacone zarówno przez Pracownika jak i przez Szpital.
2. Pierwszeństwo w zatrudnieniu lekarzy i średniego personelu medycznego w Stacji Dializ Dzierżawcy przysługuje pracownikom Wydzierżawiającego dotychczas zatrudnionych w Stacji Dializ.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy dotyczące organizacji i funkcjonowania zakładów opieki zdrowotnej.

§ 15

Właściwym do rozpoznawania ewentualnych sporów powstałych w trakcie realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w 3 jednakowo brzmiących egzemplarzach, z czego 2 egz. otrzymuje Wydzierżawiający a 1 egz. Dzierżawca.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający:

Załączniki:

1. Warunki przetargowe – oferta
 2. Projekt porozumienia pracowniczego
- Wykaz pomieszczeń istniejącej Stacji Dializ przeznaczonych do dzierżawy
3. Rzuty pomieszczeń istniejącej Stacji Dializ
 4. Wykaz wyposażenia i sprzętu istniejącej Stacji Dializ
 5. Wykaz pracowników Stacji Dializ
- Opis technologii budowlanej związanej z budową budynku Stacji Dializ
6. Harmonogram wymiany i doposażenia pomieszczeń dzierżawionych oraz nowego budynku w aparaty do dializ
 7. Planowane wyposażenie dodatkowe budynku Stacji Dializ.
 8. Projekt zagospodarowania terenu SPZOZ w Hajnówce.
 9. Koncepcja organizacyjna Stacji Dializ
 10. Wymagania w zakresie doświadczenia i jakości udzielanych świadczeń dializacyjnych