

Umowa Nr 9/ADM/2024

w wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. 2023r. poz.1610 tj.) – art. 70¹ – 70⁵

zawarta w dniu2024 r. w Łodzi pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centralnym Szpitalem Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 92-213 Łódź, ul. Pomorska 251, wpisanym do Krajowej Rejestru Sądowego pod nr 0000149790, NIP: 7282246128, REGON: 472147559

reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym dalej „Wydzierżawiającym ”

a

.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

łącznie zwani Stronami.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy są powierzchnie ścian w salach chorych Centralnego Szpitala Klinicznego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi CKD (Budynek A1) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi z przeznaczeniem na montaż zestawu urządzeń do odbioru programów telewizyjnych.
2. Dzierżawca nieodpłatnie zainstaluje i uruchomi w salach chorych Szpitala system telewizji szpitalnej (dalej DSTS) do odbioru programów telewizyjnych oraz do pobierania opłat za korzystanie z tych urządzeń w budynku A1.
3. W skład systemu telewizji szpitalnej wchodzi w szczególności:
 - a) Instalacja antenowa i zasilająca,
 - b) Automaty wrzutowe/wpłatomaty umożliwiające korzystanie z odbiorników,
 - c) Uchwyty do mocowania odbiorników do ściany lub sufitu, umożliwiające obrót odbiornika w osi poziomej i pionowej,
 - d) Odbiorniki telewizyjne LCD minimum 32” w ilości - 109 odbiorników TV
 - e) Kieszenie na pilota z ramówką programową
 - f) Okablowanie i pozostałe urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania DSTS.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na 36 miesięcy, od dnia do dnia

§ 3

1. Dzierżawca będzie płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokościzł (słownie:.....) plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, którego stawka na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę

..... Kwota za dzierżawę powierzchni pod montaż jednego odbiornika telewizyjnego wynosi

Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty wynosizł brutto (słownie:.....).

2. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku, w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 70 1130 1163 0014 7148 0720 0001.
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 obejmuje podatek od nieruchomości.

§ 5

1. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wydierżawiającego kosztami za zużycie energii elektrycznej według stanu liczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur VAT przez Wydierżawiającego przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w § 4 ust. 1.
3. Wszystkie koszty związane z funkcjonowaniem Systemu Telewizji Szpitalnej ponosi Dzierżawca (m.in. ponosi koszty związane z opłatą abonamentową i opłatami za energię elektryczną).

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, dzierżawca przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał wpłaty kaucji w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 59 1130 1163 0014 7148 0720 0005.

2. W przypadku wystąpienia zadłużenia, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia. Kwota kaucji pomniejszona o dokonane z niej potrącenia na poczet zaległych płatności oraz koszty poniesione przez Wdzierżawiającego związane z dochodzeniem należności, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia Dzierżawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego uzupełnienia, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania od Wdzierżawiającego informacji w tym zakresie.

§ 7

1. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wdzierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wdzierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

§ 8

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał m.in. stan wyposażenia lokalu i stan liczników mediów. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) zakupu na własny koszt odbiorników TV, automatów wrzutowych/wpłatomatów i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową i do niewystępowania o zwrot poniesionych nakładów na wyposażenie przedmiotu dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy,
- 2) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności do ponoszenia w tym celu niezbędnych kosztów,
- 3) zainstalowania i obsługi sprzętu zgodnie z jego wymogami technicznymi,
- 4) utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
- 5) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy,
- 6) ponoszenia kosztów świadczeń związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, tj. dostarczanie energii elektrycznej,
- 7) do bieżącego monitorowania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy,
- 8) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wdzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania,
- 9) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów p.poż., sanitarnych, epidemiologicznych, porządkowych oraz przepisów dotyczących ochrony praw autorskich,

- 10) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, Dzierżawca odpowiada za prawidłowe wykorzystanie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem tamże swojej działalności,
- 11) prowadzenia działalności na dzierżawionej powierzchni w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Szpitala,
- 12) ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości zgodnie z§ 10,
- 13) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy,
- 14) prowadzenia działalności w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie kolidujących z działalnością struktury Szpitala oraz nie powodujący zagrożeń ani naruszeń obowiązujących przepisów Szpitala.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej z tytułu posiadania mienia objętego niniejszą umową oraz wszelkiej działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości. Data rozpoczęcia ubezpieczenia nie może być późniejsza niż pierwszy dzień obowiązywania umowy dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż 700 000 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych) na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia (podlimity odpowiedzialności są dopuszczalne jedynie w przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie). Ochrona w ramach polisy powinna również uwzględniać OC dzierżawcy nieruchomości z odpowiedzialnością Ubezpieczyciela do wysokości sumy gwarancyjnej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest przed zawarciem umowy dzierżawy dostarczyć dokumenty ubezpieczenia zgodne z ust. 1 (kopie polis ubezpieczeniowych lub certyfikatów/ zaświadczeń) wraz z mającymi do nich zastosowanie warunkami, potwierdzające, że wymagane ubezpieczenie zostało zawarte i jest obowiązujące wraz z dowodami, że jest prawidłowo opłacane.
3. W przypadku, gdy płatność składki podzielona jest na raty, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu potwierdzenia zapłaty rat składki najpóźniej w terminie dnia ich płatności (zgodnie z polisą).
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania Wydzierżawiającemu kopii aktualnego dokumentu ubezpieczenia przez cały okres trwania obowiązku, każdorazowo nie później niż 7 dni kalendarzowych przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

§ 11

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na instalację wszystkich elementów osprzętu na dachu i wewnątrz budynku zgodnie z wymogami technicznymi oraz udostępni Dzierżawcy wskazane fragmenty dachu, klatki schodowej oraz szachtów teletechnicznych bądź istniejącego okablowania w celu wykonania tej instalacji.
2. Wydzierżawiający umożliwi przedstawicielowi Dzierżawcy dostęp do systemu telewizji szpitalnej w celu wykonywania prac eksploatacyjnych oraz usunięcia skutków ewentualnych awarii po wcześniejszym zgłoszeniu tego faktu przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu.
3. Rozpoczęcie robót o których mowa w ust. 1 nastąpi po akceptacji przez Wydzierżawiającego sposobu wykonania prac (w tym m. in. miejsca instalacji

- antenowej i miejsca instalacji odbiorników telewizyjnych oraz po przekazaniu placu budowy i podpisaniu protokołu wprowadzenia na roboty).
4. Zakończenie robót tj. zainstalowanie i uruchomienie DSTS nastąpi w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy i potwierdzone zostanie protokołem końcowym zakończenia robót.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac określonych w § 11 bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania Szpitala.
2. Sprzęt zainstalowany przez Dzierżawcę nie może w żaden sposób zakłócać pracy aparatury medycznej w Szpitalu. W przypadku stwierdzenia takiego wpływu przez Szpital, Dzierżawca będzie musiał dokonać odpowiednich modernizacji sprzętu bądź natychmiast wycofać sprzęt z eksploatacji bez możliwości dochodzenia jakichkolwiek odszkodowań od Wydierżawiającego. W przypadku modernizacji do czasu jej przeprowadzenia, sprzęt będzie wyłączony z eksploatacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie szkody powstałe przy montowaniu instalacji i odbiorników telewizyjnych, o których mowa w § 1 umowy w terminie 14 dni od daty wskazanej w §11 ust. 4.
4. Wszelkie planowane przez Dzierżawcę modernizacje powierzchni dla potrzeb instalacji sieci, naruszające ich stan funkcjonalno-użytkowy wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 13

1. W przypadku remontu pomieszczeń lub ich zmian funkcjonalnych Dzierżawca zobowiązany jest do demontażu odbiorników TV z tych pomieszczeń oraz dostosowanie instalacji antenowej do nowych warunków we własnym zakresie i na własny koszt. Wydierżawiający pisemnie poinformuje Dzierżawcę o planowanym remoncie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń i terminie ich realizacji.
2. Dzierżawca zdemontuje DSTS i przekaże powierzchnię w ciągu 14 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt naprawić ewentualne uszkodzenia budynku powstałe w związku z montażem, eksploatacją i konserwacją osprzętu w trakcie trwania umowy a także przywrócić użytkowane powierzchnie do stanu poprzedniego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy i demontażu osprzętu. Dokonanie naprawy uszkodzeń, jak również przywrócenie stanu pierwotnego powinno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia rozwiązania albo wygaśnięcia umowy. W przypadku niepodjęcia prac przez Dzierżawcę bądź ich wykonania w sposób niezgodny z umową, Wydierżawiający ma prawo powierzyć ich wykonanie innemu podmiotowi i obciążyć Dzierżawcę kosztami powstałymi z tego tytułu.
3. W trakcie wykonywania robót instalacyjnych oraz innych robót przewidzianych treścią niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania w miejscu wykonywania robót porządku, jak również przestrzegania wszelkich procedur obowiązujących na poszczególnych oddziałach Wydierżawiającego.

§ 14

Dzierżawca oświadcza, że spełnia wszelkie określone przepisami prawa wymogi do pobierania opłat związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na rozpowszechnianiu programów telewizyjnych krajowych na zasadach określonych art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 29 grudnia 1992 roku o radiofonii i telewizji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1722 t.j.), a działalność taka nie wymaga prawem przewidzianych koncesji.

§ 15

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy na inny, niż określony w § 1 ust. 2 umowy.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego umieszczać reklam.
4. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
5. Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan przedmiotu dzierżawy przed organami kontroli, w tym m.in. Sanepid, PIP oraz innymi urzędami, organami i instytucjami i w razie obciążenia Wydierżawiającego jakimikolwiek karami lub opłatami nałożonymi przez ww. urzędy, organy lub instytucje do tego upoważnione, związanymi z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pokrycia lub zwrotu Wydierżawiającemu.
7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i cywilnej za utratę bądź zniszczenie i awarie sprzętu, który w ramach niniejszej umowy dostarczy i zainstaluje Dzierżawca.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale Dzierżawcy.

§16

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny z zachowaniem 5 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) decyzji organu tworzącego Wydierżawiającego,
 - 2) zmian organizacyjnych po stronie Wydierżawiającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 3) rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy,
 - 4) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 3 pomimo dodatkowego 10-dniowego terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności gdy:
 - 1) Dzierżawca zmieni przeznaczenie przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 2) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi,
 - 3) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą umówionego miesięcznego czynszu przez dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie dokona zapłaty w terminie, przy czym

natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty zobowiązań umownych,

- 4) Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy,
 - 5) złożenia wniosku o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub wszczęcia wobec niego postępowania naprawczego,
 - 6) prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku lub dyskomfort osób przebywających w szpitalu,
 - 7) Wydzierżawiający utraci prawo do nieruchomości.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 6. Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w § 10 niniejszej umowy bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w § 10.

§17

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo–odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. Z chwilą terminowego zakończenia umowy lub rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wydzierżawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania/zakończenia umowy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy (powyżej 3 dni na zwrot przedmiotu dzierżawy) Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 200% dziennej stawki czynszu, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz zwrotu kosztów wykorzystanych w tym okresie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, ścieki).
4. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.

§ 18

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy.

§ 19

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 3 ust. 2 i 3.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21

Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

§22

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: