

UMOWA DZIERŻAWY NR DZ/\_\_\_\_/2024

Zawarta w Oleśnicy w dniu..... pomiędzy:

**Powiatowym Zespołem Szpitali w Oleśnicy, ul. Armii Krajowej 1, 56-400 Oleśnica**, wpisanym do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą Wojewody Dolnośląskiego, pod numerem 000000002093 oraz do rejestru samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000186473, NIP: 9111847075, REGON: 932966540, reprezentowanym przez Dyrektora Agnieszkę Cholewińską zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

\_\_\_\_\_ (nazwa Wykonawcy lub imię i nazwisko), z siedzibą/miejscem prowadzenia działalności/miejscem zamieszkania dla celów podatkowych w \_\_\_\_\_ (adres siedziby/miejsca prowadzenia działalności/miejsca zamieszkania), NIP \_\_\_\_\_, wpisanym do \_\_\_\_\_ (rodzaj lub nazwa rejestru) prowadzonego przez \_\_\_\_\_ pod numerem \_\_\_\_\_ – z którego wyciąg/odpis/wydruk z Centralnej Informacji KRS stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy: reprezentowanym przez: \_\_\_\_\_ zwanym w dalszej części Umowy „**Dzierżawcą**”,

W wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej na „**Wydzierżawienie przez Powiatowy Zespół Szpitali pomieszczenia prosektorium przyszpitalnego położonego na terenie Szpitala przy ul. Armii Krajowej 1 w Oleśnicy o powierzchni 29m<sup>2</sup> na okres 36 miesięcy, celem przeprowadzenia usług prosekcyjnych, tj. w szczególności przechowywania zwłok, przygotowania zwłok do sekcji i po sekcji oraz przygotowania zwłok osobom upoważnionym do pochówku.**” przez Powiatowy Zespół Szpitali ul. Armii Krajowej 1, 56-400 Oleśnica, w postępowaniu nr PZS/DZ/06/2024 o udzielenie przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o Gospodarce Nieruchomościami ( t.j. Dz.U. 2023.344) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości ( Dz. U. 2021. 2013 t.j.), a także Uchwały nr XV/154/2015 Rady Powiatu Oleśnickiego z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie określania zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych Powiatowego Zespołu Szpitali, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Oleśnicy przy ul. Armii Krajowej 1, wyposażonego w urządzenia chłodnicze do przechowywania zwłok ludzkich, zwanego dalej Prosektorium, o łącznej powierzchni 29m<sup>2</sup>.
2. Budynek położony jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem WR1E/00049091/3
3. W skład Prosektorium wchodzi:
  - 1) korytarz,

- 2) chłodnie.
4. Wyzierżawiający jest upoważniony do zawarcia umowy na podstawie ogłoszenia o przetargu nr PZS/DZ/06/2024 na „Wyzierżawienie przez Powiatowy Zespół Szpitali pomieszczenia prosektorium przyszpitalnego położonego na terenie Szpitala przy ul. Armii Krajowej 1 w Oleśnicy o powierzchni 29m<sup>2</sup> na okres 36 miesięcy, celem przeprowadzenia usług prosekcyjnych, tj. w szczególności przechowywania zwłok, przygotowania zwłok do sekcji i po sekcji oraz przygotowania zwłok osobom upoważnionym do pochówku.” Powiatowy Zespół Szpitali dokonuje procedury dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi określonymi w Uchwale nr XV/154/2015 Rady Powiatu Oleśnickiego z dnia 30 listopada 2015 r.

## §2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania i pobierania pożytków nieruchomości określoną w § 1 wraz z wyposażeniem, a Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w niniejszej umowie.
2. Dzierżawca ma prawo korzystać z przedmiotu dzierżawy oraz terenu przyległego, w tym dróg komunikacyjnych wewnątrz i na zewnątrz budynku.
3. W przypadku jeżeli obowiązujące przepisy będą wymagały dostosowania nieruchomości o której mowa w § 1 do zmienionych warunków lub wymagań obowiązujących przepisów prawa, obowiązki w zakresie poniesienia wszelkich związanych z tym nakładów obciążają Dzierżawcę, który zobowiązany jest uzgodnić z Wyzierżawiającym zakres nakładów, a następnie wykonać je na własny koszt. Z chwilą rozwiązania umowy nakłady przechodzą w całości na Wyzierżawiającego bez prawa domagania się przez Dzierżawcę wynagrodzenia z tego tytułu.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zdeponowania (za potwierdzeniem) we właściwej komórce organizacyjnej Wyzierżawiającego (dział techniczny) wszystkich kluczy, do dzierżawionych pomieszczeń na wypadek prowadzenia akcji ratowniczej, usunięcia awarii lub innej konieczności.
5. Dzierżawca oświadcza, że stan nieruchomości jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

## §3

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt obowiązany jest utrzymać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarno-epidemiologicznym oraz dokonywać nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania przeglądów stanu technicznego obiektu wraz z instancjami/ wynikającymi z prawa budowlanego/ oraz podręcznego sprzętu gaśniczego. Kopie dokumentów potwierdzających dokonywane naprawy i przeglądy Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wyzierżawiającemu na każde wezwanie.
3. Dzierżawca może dokonać modernizacji budowlanych lub instalacyjnych po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Dzierżawca będzie zobowiązany do uzyskania wszelkich potrzebnych zezwoleń odpowiednich władz na wykonanie modernizacji budowlanych lub instalacyjnych, jeżeli tego rodzaju zezwolenia są wymagane przez obowiązujące przepisy i na własny koszt.
4. Wszelkie dokonane modernizacje budowlane lub instalacyjne będą wykonywane na koszt Dzierżawcy.

## §4

1. Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu czynsz miesięczny za przedmiot umowy w wysokości:..... netto (słownie.....) powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT.

2. Dodatkowo Dzierżawca będzie ponosił koszty opłat miesięcznych za media z tytułu
  - zużycia energii elektrycznej – wg wskazań licznika,
  - zużycia ciepłej i zimnej wody – wg wskazań liczników,
  - ogrzewania – zgodnie z udziałem procentowym powierzchni dzierżawionej do powierzchni Szpitala

#### §5

1. Wynagrodzenie płatne będzie z góry na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, w terminie 14 dni od daty jej przekazania Dzierżawcy. Faktury będą doręczane Dzierżawcy do miejsca prowadzenia działalności bądź przesłanej pocztą listem poleconym na wskazany w umowie adres.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie i obciążenia nimi Dzierżawcy w przypadku opóźnienia w zapłacie. W przypadku naliczenia kar umownych przez dostawcę mediów, Wydierżawiający obciąży tymi karami Dzierżawcę, jeżeli ich naliczenie jest spowodowane okolicznościami, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność.

#### §6

Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia zastrzeżonego w niniejszej umowie oraz opłat dodatkowych przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu dzierżawy.

#### §7

1. W związku z używaniem przedmiotu umowy Dzierżawca jest dodatkowo zobowiązany do:
  - 1) przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa: sanitarno-epidemiologicznych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, ochrony mienia oraz przepisów wewnętrznych wydanych przez Wydierżawiającego i obowiązujących na terenie Szpitala; regulaminu porządkowego, instrukcji oraz procedur i standardów postępowania, w szczególności procedury odbioru i transportu zwłok,
  - 2) zachowania reżimu sanitarnego obowiązującego przy przechowywaniu zwłok w podmiotach leczniczych,
  - 3) korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości, pacjentów, rodzin i osób bliskich zmarłego,
  - 4) nadzorowania pracy osób zatrudnionych w celu zagwarantowania działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami i postanowieniami niniejszej umowy,
  - 5) nieodpłatnego i należytego przetransportowania i przygotowania zwłok osób zmarłych w Szpitalu w celu wydania ich osobom uprawnionym do pochówku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; **szczegółowy zakres czynności należących do obowiązków Dzierżawcy określa załącznik nr 2 do umowy**, z tym że Wydierżawiający może dokonać jednostronnej zmiany treści załącznika Nr 2 w przypadku zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa lub regulaminu organizacyjnego Szpitala. O zmianie treści obowiązków Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę z odpowiednim, co najmniej miesięcznym uprzedzeniem, poprzez doręczenie aneksu zmieniającego treść załącznika nr 2.
  - 6) zapewnienia oddziałom szpitala worków na zwłoki w ilości zabezpieczającej potrzeby Wydierżawiającego.
  - 7) Zapewnić stały odbiór, 7 dni w tygodniu, 24 godz. na dobę zwłok z oddziałów szpitalnych i przetransportowanie do prosektorium przyszpitalnego.
2. Wydierżawiający ma prawo dokonywania kontroli wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków określonych niniejszą umową, w tym wejścia do pomieszczeń Prosektorium, wglądu do ewidencji, rejestrów i innych dokumentów związanych z działalnością prowadzoną w wydierżawionych pomieszczeniach.

3. Wyzierżawiający zobowiązuje się do przekazania Dzierżawcy za pośrednictwem odbioru odpisów dokumentów zawierających treść obowiązujących przepisów wewnętrznych, o których mowa w ust.1 pkt 1) i ust.5 oraz wprowadzanych w tym zakresie zmian.
4. Gospodarka odpadami medycznymi i odpadami medycznymi specjalnymi, niebezpiecznymi , oraz komunalnymi wytworzonymi przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną działalnością należy do jego obowiązków zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących u Wyzierżawiającego procedur dotyczących funkcjonowania Prosektorium lub postępowania ze zwłokami.

#### §8

1. Dzierżawca jest zobowiązany:
  - 1) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - 2) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonaniem przez nich prac,
  - 3) powiadamiać inspektora ds. BHP o zaistniałych wypadkach przy pracy.
  - 4) Przeprowadzać szkolenie wśród podległych pracowników w zakresie obowiązującej polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania.
  - 5) Dopuścić inspektora ds. BHP do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami BHP.+

#### §9

Dzierżawca nie ma prawa oddawania całości lub części przedmiotu dzierżawy osobom trzecim odpłatnie bądź nieodpłatnie w jakiegokolwiek formie, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

#### §10

1. Umowa została zawarta na okres **od dnia .....2024 r.. do dnia.....2027r.**
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia.
3. Strony postanawiają, że po zakończeniu dzierżawy, Wyzierżawiający będzie uprawniony do zatrzymania dokonanych przez Dzierżawcę nakładów bez wynagrodzenia.
4. Przekazania i zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność materialną za przekazane mienie i zobowiązuje się je zwrócić w stanie nie pogorszonym z dniem zakończenia umowy.

#### §11

1. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
  - 1) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie wykonywania działalności,
  - 2) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego,
  - 3) Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych powyżej 30 dni od upływu terminu płatności. W takiej sytuacji należy wyznaczyć Dzierżawcy dodatkowy 14-sto dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym,
  - 4) Dzierżawca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
  - 5) Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na działalność niezgodną z zawartą umową lub udostępni go do używania osobie trzeciej,

- 6) Dzierżawca będzie naruszał postanowienia niniejszej umowy, pomimo otrzymania wezwania do zaprzestania określonych naruszeń,
  - 7) wprowadzone zostaną zmiany obowiązujących przepisów prawa, lub zaistnieją inne przyczyny, które spowodują, że dalsza dzierżawa przedmiotu umowy będzie niemożliwa lub niecelowa z punktu widzenia Wydierżawiającego.
2. Za rozwiązanie umowy lub odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność Wydierżawiający może naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 10% czynszu należnego za łączną powierzchnię przedmiotu dzierżawy za cały planowany okres dzierżawy.
  3. Za nieprawidłową realizację umowy, w szczególności nieprawidłowe wykonywanie lub niewykonywanie obowiązków określonych w § 7 oraz używanie przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z postanowieniami Umowy, Wydierżawiający może naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 2.000,00 zł za każde jednostkowe naruszenie.

#### §12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy o działalności leczniczej oraz Kodeksu cywilnego

#### §13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §14

1. Wszelkie oświadczenia stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją wymagają formy pisemnej i mogą być dostarczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą. Adresy siedziby stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone, nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba że strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przenosić wierzycelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie.

#### §15

Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony podają sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

#### §16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

Załączniki do umowy:

1. Wyciąg/odpis/wydruk z Centralnej Informacji KRS
2. Szczegółowy zakres czynności

**Szczegółowy zakres obowiązków Dzierżawcy określonych w § 7 ust. 1 pkt 5 umowy**

1. Przewóz własnym, odpowiednim środkiem transportu (zapewnienie noszy) zwłok osób zmarłych na terenie Szpitala zgodnie z obowiązującą procedurą. Należyte zabezpieczenie ciała zmarłego w czasie transportu, gotowość do odbioru 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu. Odbiór winien nastąpić w ciągu 2 godzin przez upoważnionych pracowników od czasu zgonu wskazanego w dokumentacji medycznej, który został zgłoszony telefonicznie przez Oddział. Zapewnienie Wydierżawiającemu worków na zwłoki w ilości zabezpieczającej szpital.
2. Prowadzenie odrębnej ewidencji:
  - osób zmarłych w Szpitalu z datą wydania,
  - ewidencja zwłok oznaczonych NN,
  - ewidencja szczątków pooperacyjnych,
  - ewidencja płodów martwo urodzonych.
3. Odbiór i przechowywanie kart skierowania zwłok do chłodni.
4. Przygotowanie zwłok osób zmarłych w Szpitalu do wydania rodzinie lub osobom uprawnionym do pochówku, w tym: umycie, ogolenie, ubranie w dostarczoną odzież – w terminie uzgodnionym z rodziną lub osobami uprawnionymi, nie wcześniej niż po upływie 12 godzin od przewiezienia ich do Prosektorium.
5. Nieodpłatne przechowywanie zwłok osób zmarłych w Szpitalu w odpowiednich warunkach w chłodni do 72 godzin.
6. Przekazanie zwłok do dokonania oględzin sądowo-lekarskich w terminach wskazanych przez anatomopatologa lub podmiot zewnętrzny wykonujący sekcję.
7. Postępowanie ze zwłokami i szczątkami ludzkimi z poszanowaniem godności osobistej zmarłego, jego rodziny i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
8. Przechowywanie zwłok powyżej 72 godzin jest dozwolone wyłącznie w przypadkach gdy zwłoki
  - nie mogą zostać wcześniej odebrane przez osoby uprawnione do pochowania,
  - w związku ze zgonem zostało wszczęte postępowanie karne, a prokurator nie zezwolił na pochowanie zwłok,
  - przemawiają za tym inne ważne przyczyny – za zgodą lub na wniosek osoby uprawnionej do pochowania osoby zmarłej.
9. Cennik za przechowywanie zwłok pacjenta PZS w Oleśnicy powyżej 72 godzin określa Regulamin Organizacyjny i będzie on mógł być aktualizowany w trakcie obowiązywania umowy. Każda zmiana zostanie zgłoszona na piśmie. Informacja o wysokości opłat będzie umieszczana na tablicach informacyjnych przy wejściu do Szpitala w Oleśnicy.
10. Dokonywanie powyższych czynności z należytą starannością, w sposób nie zwracający uwagi osób przebywających na terenie szpitala,
11. Postępowanie ze zwłokami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym wydawanie zwłok wyłącznie osobom, organom i instytucjom uprawnionym na podstawie obowiązujących przepisów, zapewnić wydawanie zwłok, co najmniej w godzinach 8:00 – 12:30, przez 6 dni w tygodniu za wyjątkiem niedziel.