

Umowa dzierżawy

zawarta w Starogardzie Gdańskim w dniu 2023 roku
pomiędzy

Kociewskim Centrum Zdrowia Sp. z o. o. z siedzibą w Starogardzie Gdańskim,
adres: 83-200 Starogard Gdański, ul. dra J. Balewskiego 1,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS 0000347804, posiadającą NIP 592-22-22-674, kapitał zakładowy 10.992.000,00
zł,
reprezentowaną przez Adama Magielkę - Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,
a

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest dzierżawcą nieruchomości zabudowanej położonej w Starogardzie Gdańskim przy ul. dra J. Balewskiego 1 oraz, że posiada zgodę właściciela nieruchomości na zawarcie niniejszej umowy. W skład tej nieruchomości wchodzi budynek główny szpitala, składający się między innymi z sal chorych.
2. Niniejszą umowę zawiera się w celu zapewnienia pacjentom leżącym na salach chorych szpitala prowadzonego przez Wydzierżawiającego możliwości odbioru krajowych programów telewizyjnych przeznaczonych przez dostawców usług medialnych do powszechnego odbioru.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest wydzielona przestrzeń na ścianach sal chorych, o których mowa w § 1, o powierzchni umożliwiającej montaż i eksploatację 85 szt. odbiorników telewizyjnych w pomieszczeniach wskazanych przez Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy oznaczony w ust. 1, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz oraz wypełniać pozostałe obowiązki określone w niniejszej umowie.
3. Zasadniczym obowiązkiem Dzierżawcy, umożliwiającym urzeczywistnienie celu, o którym mowa w § 1 ust. 2, jest:
 - 1) dostarczenie oraz montaż urządzeń i sprzętów do odbioru programów telewizyjnych,
 - 2) zapewnienie sprawnego działania tych urządzeń i sprzętów, a także instalacji antenowej i elektrycznej,
 - 3) utrzymywanie poszczególnych elementów tego systemu w należytym stanie,
 - 4) opłacanie abonamentu radiowo-telewizyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 5) modernizacja lub wymiana poszczególnych elementów systemu w razie potrzeby.
4. Elementami systemu, o których mowa w ust. 3, są:
 - 1) istniejąca instalacja antenowa na całej jej długości (od anten(y) do odbiorników telewizyjnych) wraz 2 anteną(-ami),
 - 2) istniejąca instalacja elektryczna doprowadzająca zasilanie (od puszki do odbiorników telewizyjnych),
 - 3) regulowane, uchylno-obrotowe uchwyty ściennie do odbiorników telewizyjnych tzw. wysięgniki

- 4) kolorowe odbiorniki telewizyjne z wyświetlaczem ciekłokrystalicznym (LCD) o przekątnej ekranu nie mniejszej niż 32 cale wraz z wyposażeniem dodatkowym w postaci pilotów i słuchawek,
- 5) automaty wrzutowe do pobierania opłat za korzystanie z odbiorników telewizyjnych.
5. Określenie oraz zmiana wysokości opłat za korzystanie z odbiorników telewizyjnych podlega uprzedniemu pisemnemu uzgodnieniu pomiędzy Wyzierżawiającym i Dzierżawcą. Brak porozumienia pomiędzy stronami jest podstawą do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
6. Dostawa i montaż 20 szt. odbiorników telewizyjnych wraz z niezbędnym osprzętem zapewniającym bezpłatny dostęp do telewizji w pomieszczeniach wskazanych przez Wyzierżawiającego.

§ 3

1. Przedmiot dzierżawy przeznaczony będzie do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności polegającej na rozpowszechnianiu krajowych programów telewizyjnych na zasadach określonych w przepisach o radiofonii i telewizji.
2. Dzierżawca jest zobowiązany uzyskać, we własnym zakresie i na własny koszt, wszelkie wymagane prawem koncesje lub zezwolenia oraz jest wyłącznie odpowiedzialny za zgodność i prawem prowadzonej przez siebie działalności oraz spełnienie przez elementy systemu, o których mowa w § 2 ust. 4. przepisów bhp, ppoż., sanitarno-epidemiologicznych, a także zapewnienie ochrony praw autorskich i przestrzegania innych przepisów regulujących tego typu działalność.

§ 4

1. Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz netto w wysokości zł (słownie złotych/100). Czynsz ten zostanie powiększony o należny podatek od towarów i usług.
2. Czynsz określony w ust. 1 zawiera koszty dostarczenia energii elektrycznej oraz usługę utrzymania w czystości odbiorników telewizyjnych przez personel Wyzierżawiającego.
3. Czynsz określony w ust. 1 Dzierżawca opłacać będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy podany w treści faktury.
4. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
5. Wyzierżawiającemu dla zabezpieczenia jego roszczeń przysługuje prawo zastawu na odbiornikach telewizyjnych Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się nadto do wpłaty Wyzierżawiającemu kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia Wyzierżawiającego w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu brutto. Dzierżawca zostanie obciążony kaucją wraz z pierwszą wystawioną fakturą z tytułu czynszu. W braku roszczeń Wyzierżawiającego kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi na rzecz Dzierżawcy bez stosowania jej waloryzacji.
7. Dzierżawca ma prawo zareklamować Wyzierżawiającemu otrzymaną fakturę w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury. Reklamację Dzierżawca składa Wyzierżawiającemu na piśmie wraz z uzasadnieniem, przy czym oryginału faktury nie zwraca się. W razie uwzględnienia reklamacji Wyzierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę korygującą. Reklamacja złożona po terminie lub bez wymaganej formy albo bez uzasadnienia nie podlega rozpatrzeniu.
8. Niezłożenie przez Dzierżawcę reklamacji w myśl ustępu poprzedzającego jest równoznaczne z akceptacją faktury bez zastrzeżeń; to samo dotyczy przypadku złożenia reklamacji spóźnionej lub niespełniającej wymogów formalnych.

9. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej na adres:
10. Wynagrodzenie określone w ust. 1 będzie waloryzowane w oparciu o ostatni dodatni średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, przy czym:
- a. pierwsza waloryzacja nastąpi od miesiąca stycznia następnego roku kalendarzowego obowiązywania umowy niezależnie od daty jej zawarcia,
 - b. każda kolejna waloryzacja liczona jest od uprzednio zwaloryzowanej stawki czynszu i następuje od miesiąca stycznia w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy

§ 5

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania.
2. Dostęp do przedmiotu dzierżawy będzie zapewniony Dzierżawcy i jego pracownikom posiadającym:
 - 1) w widocznym miejscu identyfikator z określeniem imienia, nazwiska i funkcji danej osoby,
 - 2) w przypadku pracowników dodatkowo pisemne upoważnienie Dzierżawcy.
3. Dostęp do przedmiotu dzierżawy odbywać się będzie poprzez części nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1, niewchodzące w zakres mniejszej umowy po każdorazowym, uprzednim uzgodnieniu terminu wejścia na teren nieruchomości z upoważnionym przedstawicielem Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w wyniku działalności osób i rzeczy wprowadzonych przez Dzierżawcę na teren nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1.

§ 6

1. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem sprawnego działania (serwisem) i utrzymaniem w należyтым stanie elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4 ponosi Dzierżawca.
2. Dzierżawca ponosi koszty opłat abonamentowych związanych z odbiorem programów telewizyjnych u Wydzierżawiającego, w tym używaniem odbiorników telewizyjnych zgodnie z przepisami o opłatach abonamentowych.

Na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca jest obowiązany niezwłocznie dostarczyć dowody uiszczenia opłat abonamentowych.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4, na swój koszt, Dzierżawca ubezpieczy się dodatkowo od odpowiedzialności cywilnej na czas prowadzenia prac montażowych.
4. Nadzór nad eksploatowanymi elementami systemu, o których mowa w § 2 ust. 4 Dzierżawca będzie sprawował poprzez profesjonalny serwis.
5. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w związku z montażem lub eksploatacją elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4.
6. W przypadku remontu pomieszczeń Wydzierżawiającego lub ich zmian funkcjonalnych Dzierżawca zobowiązany jest do demontażu w tych pomieszczeniach elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4 oraz ich dostosowania do nowego stanu. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o planowanym remoncie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń przed ich rozpoczęciem.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac montażowych i eksploatacji elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4 bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania pracy Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się w trakcie obowiązywania umowy do stopniowej modernizacji lub wymiany elementów systemu o których mowa w § 2 ust. 4 na nowe, w miarę ich zużywania się. Okoliczność zużycia urządzeń, sprzętu i instalacji stwierdza komisja techniczna, w skład której wchodzi upoważniony przedstawiciel każdej ze stron. W razie rozbieżności stanowisk przedstawicieli stron w ramach komisji, o konieczności modernizacji lub wymiany elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4, rozstrzyga ostatecznie Wydierżawiający.

§ 7

1. Odbiorniki telewizyjne wraz z wysięgnikami oraz automatami wrzutowymi pozostają własnością Dzierżawcy.
2. Instalacja antenowa oraz elektryczna, w przypadku jej modernizacji (wymiany) przez Dzierżawcę, staje się częścią składową nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, z momentem zakończenia prac montażowych. Strony zgodnie ustalają, iż wyłączone są roszczenia Dzierżawcy o zwrot poniesionych nakładów.
3. Strony zgodnie ustalają, iż wyłączona jest odpowiedzialność Wydierżawiającego za szkodę wynikłą z kradzieży lub zniszczenia elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4, należących do Dzierżawcy. Wydierżawiający zobowiązuje się jednak do współpracy z organami ścigania w celu ustalenia sprawcy przestępstwa (wykroczenia).

§ 8

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą od 1 października 2023. do 30 września 2027r.
2. Umowa ulega wcześniejszemu rozwiązaniu w przypadku jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Dzierżawca:
 - 1) zaprzestanie wykonywania działalności,
 - 2) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy,
 - 3) odda do używania przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 4) zalega z zapłatą czynszu,
 - 5) nie będzie wywiązywał się z obowiązku, o którym mowa w § 6 ust. 8 i pomimo wezwania Wydierżawiającego nie wymienia zużytego sprzętu na nowy,
 - 6) w inny sposób naruszy istotne postanowienie umowy.
4. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się bezzwłocznie przekazać Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu przekazania. Dzierżawca zobowiązany jest nadto do demontażu w tym terminie elementów systemu, o których mowa w § 2 ust. 4, likwidując wszelkie ewentualne uszkodzenia i przywróci miejsca po demontażu elementów instalacji do stanu pierwotnego. W przypadku zwłoki w przekazaniu przedmiotu umowy i wykonaniu obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wydierżawiającego odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności czynszu, obliczane proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia do dnia przekazania.

§ 9

1. Upoważnionym przedstawicielem Wyzierżawiającego w bieżących kontaktach w ramach niniejszej umowy jest - Kierownik Działu Utrzymania Ruchu tel.
2. Upoważnionym przedstawicielem Dzierżawcy w bieżących kontaktach w ramach niniejszej umowy jest:.....

§10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy lub oświadczenia o jej rozwiązaniu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory związane z wykonywaniem umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę zawarto w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA