

UMOWA DZIERŻAWY
Numer umowy TEE/ /2019

umowa zawarta w dniuroku, wpomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym w Opolu, Al. W. Witosa 26, 45-401 Opole, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu, pod numerem KRS 0000014443, posiadającym NIP 7542563619, Regon 530512391,

reprezentowanym przez:

.....,

zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

..... z siedzibą w
..... wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej
prowadzonej przez pod numerem
...../zarejestrowanym w..... pod numerem, NIP:
..... REGON:

reprezentowanym/ą przez:

.....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

o następującej treści:

PRZEDMIOT I CEL UMOWY

§ 1

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że z mocy ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej oraz uchwały nr 70/2016-2020 Senatu Uniwersytetu Opolskiego z dnia 30 listopada 2017 r., przysługuje mu prawo do użytkowania nieruchomości, na której posadowiony jest obiekt budowlany będący architektonicznie integralnym zespołem pomieszczeń dla maszyn i urządzeń tworzących instalację do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, wybudowany w celu prowadzenia działalności gospodarczej oraz nieruchomości gruntowej przyległej do instalacji.

2. Przedmiotem dzierżawy jest

Dzierżawa nieruchomości o powierzchni użytkowej 158 m², na której posadowiony jest obiekt budowlany będący architektonicznie integralnym zespołem pomieszczeń dla maszyn i urządzeń tworzących instalację do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, wybudowany w celu prowadzenia działalności gospodarczej oraz dzierżawa nieruchomości gruntowej o powierzchni 700 m² przyległej do przedmiotowej instalacji.

Nieruchomości położona jest w Opolu, przy ulicy Górnej, obejmująca działki: nr 32/2, nr 33/6, Karta Mapy 2, obręb Kolonia Gosławicka, której właścicielem jest Uniwersytet Opolski, a użytkownikiem Uniwersytecki Szpital Kliniczny w Opolu.

3. W ramach zawartej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie, do:

a) Odbioru i utylizacji odpadów niebezpiecznych o kodach 180102*, 180103*, 180108*, 180101, 180104, 180106*, 180107, 180109 dostarczonych przez Wydzierżawiającego, obejmujące utylizację odpadów medycznych oraz innych niż niebezpiecznych odpadów medycznych powstałych w związku z prowadzoną przez Wydzierżawiającego działalnością, w instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, dzierżawionej na mocy umowy

b) Przesyłu do systemu ciepłowniczego Wydzierżawiającego energii cieplnej wytworzonego przez instalację do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, dzierżawionej na mocy umowy

- których szczegółowe zestawienie i opis zawiera dokument pn.: „Opis przedmiotu dzierżawy nieruchomości będącej w użytkowaniu Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Opolu” stanowiący Załącznik o numerzedo niniejszej umowy.

3. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy uzyskał zgodę Uniwersytetu Opolskiego wyrażoną w piśmie nr..... z dnia

4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr do niniejszej umowy.

5. DZIERŻAWCA oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy jest mu znany, nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń / zgłasza następujące zastrzeżenia.

§ 2

Realizacja przedmiotu niniejszej umowy w zakresie odbioru i utylizacji odpadów medycznych wytworzonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w związku z prowadzoną działalnością odbywać się będzie na następujących zasadach:

1. DZIERŻAWCA będzie dokonywała odbioru i utylizacji odpadów niebezpiecznych o kodach 180102*, 180103*, 180108*, 180101, 180104, 180106*, 180107, 180109 oraz innych niż niebezpiecznych odpadów medycznych powstałych w związku z prowadzoną przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO działalnością,

2. Utylizacja odpadów medycznych wytworzonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO obejmującą utylizację odpadów medycznych oraz innych niż niebezpiecznych odpadów medycznych w instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych odbywać się będzie wg opisu przedstawionego w dokumencie pn.: „Opis przedmiotu dzierżawy nieruchomości będącej w użytkowaniu Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Opolu” stanowiący Załącznik o numerzedo niniejszej umowy.

3. Planowana miesięczna ilość odpadów medycznych dostarczonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w okresie jednego miesiąca wyniesie (szacunkowo) 17,5 Mg (175.000,00 kg) - łączna planowana ilość odpadów medycznych przeznaczona do utylizacji w okresie 12 miesięcy wynosi (szacunkowo) 210,00 Mg (2.100.000,00 kg) - a zmiana tych wartości nie może być podstawą jakichkolwiek roszczeń ze strony DZIERŻAWCY, czy też stanowić podstawę zmiany postanowień niniejszej umowy.

4. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do odbioru odpadów wytworzonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO:

4.1. w każdy dzień - od poniedziałku do piątku - dwa [2] razy dziennie w godzinach: 11.00 - 13.00 oraz 16.00 - 17.00;

4.2. w każdą sobotę, niedzielę i święta - raz [1] dziennie w godzinach: 11.00 -13.00;

5. W przypadku nie dokonania przez DZIERŻAWCĘ odbioru odpadów w terminach wskazanych w ust. 4, WYDZIERŻAWIAJĄCY zważy odpady i złoży je w magazynie – na koszt i ryzyko DZIERŻAWCY - w obiekcie instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych.

6. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie, i ponosi wszelkie koszty związane z odbiorem, magazynowaniem i utylizacją odpadów niebezpiecznych.

7. DZIERŻAWCA w terminie czternastu [14] dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego przekaże WYDZIERŻAWIAJĄCEMU dokument potwierdzający unieszkodliwienie zakaźnych odpadów medycznych, w formie papierowej opatrzony podpisem posiadacza odpadów, który unieszkodliwił zakaźne odpady medyczne w sposób określony w art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. - o odpadach albo w formie dokumentu elektronicznego zgodnie z § 3 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 stycznia 2014 r.

§3

Realizacja przedmiotu niniejszej umowy w zakresie przesyłu energii cieplnej WYDZIERŻAWIAJĄCU odbywać się na następujących zasadach:

1. Energia cieplna wytworzona w związku z eksploatacją przez DZIERŻAWCĘ instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, dzierżawionej na podstawie niniejszej umowy stanowi własność WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

2. DZIERŻAWCA w ramach zawartej umowy zobowiązuje się do dostarczenia do systemu ciepłowniczego WYDZIERŻAWIAJĄCEGO energię cieplną, której nośnikiem jest gorąca woda, tj.: ciepła woda użytkowa (CWU) o temp. +55° C +/- 5%, w ilości wynikającej z bieżącej pracy instalacji.

3. Planowana ilość energii cieplnej dostarczenia do systemu ciepłowniczego WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w okresie jednego [1] miesiąca wyniesie ok. 500,00 GJ - a w okresie dwunastu [12] miesięcy wyniesie ok. 6.000,00 GJ (podane ilości są wartościami szacunkowymi).

§ 4

1. DZIERŻAWCA oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności: do gromadzenia oraz termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych.
2. Jakakolwiek zmiana przez DZIERŻAWCĘ przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy wymaga zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Prowadzona przez DZIERŻAWCĘ działalność nie może zakłócać toku pracy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i nie może być uciążliwa dla jego pacjentów, nie może także stanowić konkurencji wobec działalności statutowej WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
4. DZIERŻAWCA oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod względem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w § 2 umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do dzierżawionego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, iż posiada niezbędne uprawnienia oraz wiedzę techniczną i organizacyjną do prowadzenia działalności w zakresie spalania odpadów medycznych.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 5

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy do celu określonego w § 1 ust.2 niniejszej umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów, w szczególności: o ochronie środowiska, z zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych, przepisów o ochronie mienia i sanitarnych - w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy i terenie przyległym.
3. DZIERŻAWCA ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone WYDZIERŻAWIAJĄCEMU oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy.
4. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt oraz przedstawienie kopii niniejszego ubezpieczenia WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w ciągu czternastu [14] dni od przekazania przedmiotu umowy.
5. WYDZIERŻAWIAJĄCY nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom w wyniku ognia, zalania, włamania i innych zdarzeń losowych, a DZIERŻAWCA winien ubezpieczyć ruchomości oraz poniesione nakłady na własny koszt oraz wykupić polisę odpowiedzialności cywilnej.
6. DZIERŻAWCA odpowiada na zasadach określonych w ust.3 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
7. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do ponoszenia (niezależnie od zapłaty czynszu wskazanego w § 9 ust. 1 niniejszej umowy - płatności za usługi i dostawy mediów regulowane będą na następujących zasadach:
 - 7.1. za dostawę wody, tak dla celów konsumpcyjnych jak i przemysłowych, oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie wskazań licznika i kosztów ponoszonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO,
 - 7.2. za wywóz nieczystości stałych – odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych - DZIERŻAWCA jest zobowiązany zawrzeć odrębną umowę z podmiotem świadczącym te usługi (a kopię umowy przedłożyć WYDZIERŻAWIAJĄCEMU),
 - 7.3. za wywóz odpadów poprodukcyjnych pozostałych po procesie spalania utylizowanych odpadów DZIERŻAWCA jest zobowiązany zawrzeć odrębną umowę z podmiotem świadczącym te usługi (a kopię umowy przedłożyć WYDZIERŻAWIAJĄCEMU),
 - 7.4. za dostawę energii elektrycznej - na podstawie wskazań licznika i kosztów ponoszonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO,
 - 7.6. Za usługi telefoniczne oraz internetowe DZIERŻAWCA jest zobowiązany zawrzeć odrębną umowę z podmiotem świadczącym te usługi (a kopię umowy przedłożyć WYDZIERŻAWIAJĄCEMU).
8. W czasie trwania umowy DZIERŻAWCA zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie.

§ 6

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się utrzymać przedmiot niniejszej umowy wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, niniejszą umową, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego.
2. DZIERŻAWCA w szczególności zobowiązuje się do:
 - 2.1. utrzymania należytego stanu technicznego przedmiotu niniejszej umowy,

- 2.2. utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń znajdujących się w obrębie przedmiotu umowy,
 - 2.3. zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony, w tym uruchomienia i utrzymania systemu monitoringu w zakresie nie ingerującym w prywatność osób trzecich,
 - 2.4. organizowania, prowadzenia konserwacji i napraw bieżących - szczególnie dokonywanie napraw budynków, budowli i instalacji, pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu uszkodzonego, niezależnie od przyczyn,
 - 2.5. sporządzania protokołów szkód i utrzymanie w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi,
 - 2.6. utrzymania w czystości i bieżąca konserwacja w obrębie i wokół przedmiotu umowy i dojsć do niego,
 - 2.7. odśnieżania w okresie zimy i zabezpieczanie przed poślizgiem dojsć do przedmiotu umowy,
 - 2.8. zapewnienia ochrony przeciwpożarowej,
 - 2.9. zapewnienia dyżurów w sytuacjach awaryjnych, podczas pożarów, klęsk żywiołowych i w uzasadnionych przypadkach podczas innych zdarzeń losowych,
 - 2.10. przeprowadzenia kompleksowej deratyzacji – w zależności od potrzeb,
 - 2.11. przeprowadzenia dezynfekcji i deratyzacji w przypadkach: plagi insektów i w innych uzasadnionych sytuacjach,
 - 2.12. ponoszenia innych obowiązków niezbędnych do prawidłowego utrzymania przedmiotu umowy w należyтым stanie.
3. DZIERŻAWCA zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć przedmiot umowy przed skutkami zaistniałych awarii oraz usuwać je w ramach wydatków zaplanowanych w planie potrzeb dokonywania napraw bieżących w danym roku.
4. DZIERŻAWCA może zlecać wykonanie poszczególnych obowiązków wynikających z przeprowadzonego postępowania nr..... z dnia osobom trzecim, jednakże pozostaje odpowiedzialny za ich działanie i zaniechanie, jak za swoje własne.
5. Ponadto DZIERŻAWCA zobowiązany jest do:
- 5.1. regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,
 - 5.2. używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,
 - 5.3. dokonywania wszelkich napraw i remontów związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy (również w zakresie szerszym niż wynika to z nakładów koniecznych, czy drobnych nakładów),
 - 5.4. zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
 - 5.5.) dokonania na własny koszt niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionej działalności,
 - 5.6. udostępniania przedmiotu umowy WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu wykorzystywania przedmiotu umowy,
6. DZIERŻAWCA zobowiązany do wykonywania przynajmniej raz w roku okresowego przeglądu technicznego maszyn i urządzeń instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych oraz przekazywania WYDZIERŻAWIAJĄCEMU kopii protokołów przeglądów.
7. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu dzierżawy kontrolnym organom administracji w celu przeprowadzenia właściwej kontroli oraz przekazywania WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w terminie siedmiu [7] dni od ich uzyskania kopii protokołów kontrolnych.
8. DZIERŻAWCA zobowiązany do udostępnienia przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w każdym czasie, jeżeli taką wolę wyrazi Wydzierżawiający.
9. DZIERŻAWCA zobowiązany do udostępnienia Wydzierżawiającemu dokumentów, które związane są z przedmiotem dzierżawy, a zostały wydane przez właściwe organy administracji publicznej. Przekazanie WYDZIERŻAWIAJĄCEMU kopii dokumentów winno nastąpić w terminie siedmiu [7] dni od ich uzyskania.

§ 7

DZIERŻAWCY nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w tym nie wolno poddzierżawiać, oddawać w najem lub w inne korzystanie osobom trzecim.

§ 8

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do poniesienia nakładów finansowych – w ramach tzw. pakietu inwestycyjnego – w okresie trwania umowy, na następujące zadania:

- 1.1.
- 1.2.

2. DZIERŻAWCA ma prawo do zainstalowania własnych maszyn i urządzeń niezbędnych do prowadzenia przedmiotowej działalności. Zainstalowane maszyny i urządzenia muszą spełniać wymogi stawiane przez przepisy ochrony środowiska w szczególności ochrony powietrza, ppoż, bhp, o czym DZIERŻAWCA poinformuje WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na piśmie za pomocą stosownej dokumentacji. Zainstalowane maszyny i urządzenia pozostają własnością WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i po zakończeniu umowy lub zerwaniu umowy nie mogą być odinstalowane przez DZIERŻAWCĘ, chyba że strony umowy zdecydują inaczej. Wszystkie koszty związane ze wskazanymi zmianami ponosi DZIERŻAWCA.
3. Maszyny i urządzenia będące na wyposażeniu Instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów w dniu przekazania DZIERŻAWCY obiektu dzierżawy, pozostają własnością WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. W sytuacji gdy DZIERŻAWCA będzie chciał zastąpić dotychczasowe urządzenia, innymi, zobowiązany jest odinstalować na własny koszt urządzenia i przekazać WYDZIERŻAWIAJĄCEMU.
4. Po wykonaniu prac remontowo – adaptacyjno - modernizacyjnych DZIERŻAWCA winien doprowadzić teren prac oraz teren przyległy do należytego stanu, w tym posprzątać i usunąć ewentualne szkody wynikłe z przeprowadzanych prac.
5. Zakres przebudowy i modernizacji, prac remontowo-budowlanych i adaptacyjnych mający na celu dostosowanie przedmiotu dzierżawy do potrzeb DZIERŻAWCY musi być zgodny z przepisami Prawa budowlanego, a także zgodny z innymi stosownymi przepisami. Projekt adaptacji/modernizacji pomieszczeń, uzgodniony z odpowiednimi organami DZIERŻAWCA przedstawi WYDZIERŻAWIAJĄCEMU do ostatecznej akceptacji i uzgodnienia.
6. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i podpisaniu Protokołu odbioru DZIERŻAWCA na swój koszt wykona zgodnie z Prawem budowlanym projekt powykonawczy wraz z inwentaryzacją powykonawczą dzierżawionego lokalu i przekaze kopię WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w formie papierowej i elektronicznej.
7. W wypadku niezrealizowania przez DZIERŻAWCĘ obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, WYDZIERŻAWIAJĄCY jest uprawniony do obciążania DZIERŻAWCY karą umowną w wysokości 0,2 % miesięcznego czynszu za przedmiot dzierżawy określonego w § 9 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w przekazaniu w/w dokumentów, liczonego po upływie 7 dnia od daty wezwania skierowanego do DZIERŻAWCY o przekazanie w/w dokumentów.
8. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady remontowo – budowlane dotyczące nieruchomości poczynione przez DZIERŻAWCĘ na przedmiot dzierżawy stają się własnością WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, a DZIERŻAWCA zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
9. Wszelkie prace remontowo – budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić DZIERŻAWCA winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem DZIERŻAWCY jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem dzierżawy. DZIERŻAWCA ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, jak i osób trzecich.
10. Poza adaptacją wskazaną w ust. poprzedzającym niniejszego paragrafu, przedmiot dzierżawy użytkowany będzie przez DZIERŻAWCĘ bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. Ewentualne, planowane przez DZIERŻAWCĘ adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z WYDZIERŻAWIAJĄCYM, i wymagają pisemnej zgody wyrażonej w przewidzianej prawem formie oraz określenia warunków ich wykonania.
11. DZIERŻAWCA zobowiązuje się, iż niezwłocznie po podpisaniu umowy podejmie niezbędne i wymagane przez prawo działania w celu uzyskania wszelkich uzgodnień, pozwoleń i koncesji właściwych organów, wynikających z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy. Kopię wszystkich pozwoleń i koncesji dzierżawca jest zobowiązany przekazać WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w ciągu siedmiu [7] dni od ich uzyskania.
12. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu dzierżawy.
13. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wstępu do budynku i znajdującym się w nim pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli. WYDZIERŻAWIAJĄCY poinformuje DZIERŻAWCĘ o planowanym terminie wstępu na teren przedmiotu dzierżawy z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem
14. DZIERŻAWCA zobowiązuje się na własny koszt do oznakowania przedmiotu dzierżawy poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem DZIERŻAWCY, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności oraz dni i godzin prowadzenia działalności w terminie siedmiu [7] dni od daty uzgodnienia jej formy i treści z WYDZIERŻAWIAJĄCYM, pod rygorem kary umownej w

wysokości 25,00 zł za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z WYDZIERŻAWIAJĄCYM w terminie do trzydziestu [30] dni od dnia podpisania umowy.

15. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. na przedmiocie dzierżawy wymaga pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

16. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do natychmiastowego usuwania na własny koszt graffiti z elewacji zewnętrznych przedmiotu dzierżawy.

17. DZIERŻAWCA zobowiązuje się od momentu podpisania umowy dzierżawy do odbioru odpadów medycznych od Wydierżawiającego i utylizowania ich we własnym zakresie na zasadach określonych w niniejszej umowie.

18. DZIERŻAWCA zobowiązuje się, od momentu uzyskania stosownych decyzji, do odbioru odpadów medycznych od Wydierżawiającego i utylizowania ich we własnym zakresie.

ZASADY PŁATNOŚCI

§ 9

1. Z tytułu realizacji przedmiotu niniejszej umowy DZIERŻAWCA będzie uiszczał na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO miesięczny czynsz dzierżawny każdego miesiąca w wysokości:

- kwoty miesięcznego czynszu dzierżawy - gwarantowanego

..... zł (słownie:..... złotych netto)

- kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego regulowanego wyliczanego na podstawie algorytmu przedstawionego w Załączniku nrdo umowy dzierżawy pn.: „Opis przedmiotu dzierżawy nieruchomości będącej w użytkowaniu Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Opolu”, plus należny podatek VAT wyliczany od sumy kwoty miesięcznego czynszu dzierżawy - gwarantowanego i kwoty miesięcznego czynszu dzierżawnego regulowanego.

Miesięczny czynsz dzierżawny płatny w terminie 21 dni (słownie: dwadzieścia jeden) od daty wystawiania faktury przez Wydierżawiającego na rachunek bankowy wskazany w treści faktury VAT .

2. Faktura VAT dostarczana będzie na adres DZIERŻAWCY wskazany w niniejszej umowie lub inny adres korespondencyjny wskazany przez DZIERŻAWCĘ w oświadczeniu będącym załącznikiem do niniejszej umowy. W przypadku nieotrzymania faktury VAT za dany okres, DZIERŻAWCA zobowiązany jest zgłosić ten fakt WYDZIERŻAWIAJĄCEMU w formie pisemnej najpóźniej do 5-go dnia miesiąca, w którym upływa termin płatności faktury. Brak zgłoszenia oznacza, że faktura została doręczona.

3. Zapłaty za usługi i dostawy mediów dokonywane będą miesięcznie na podstawie faktur wystawianych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie wystawiał DZIERŻAWCY faktury na podstawie wskazań liczników i kosztów ponoszonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO za dostawy wody i odprowadzanie ścieki, energii elektrycznej. Podpisanie indywidualnych umów z dostawcami innych mediów (usług), tj. na wywóz nieczystości stałych – odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych, wywóz odpadów poprodukcyjnych pozostałych po procesie spalania, usługi telefoniczne oraz internetowe leży po stronie DZIERŻAWCY, co winno nastąpić niezwłocznie po podpisaniu umowy dzierżawy, nie później niż do czasu rozpoczęcia działalności gospodarczej w przedmiocie dzierżawy (z przekazaniem WYDZIERŻAWIAJĄCEMU kopii podpisanych umów), pod rygorem naliczenia DZIERŻAWCY kar umownych w wysokości miesięcznej stawki czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia w podpisaniu wszystkich umów, chyba że brak podpisania umów wynika z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów.

4. Dopuszcza się możliwość korzystania z centrali telefonicznej i łącza internetowego WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. W takim przypadku rozliczenia będą dokonywane na podstawie opłaty ryczałtowej i bilingów. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość waloryzacji zryczałtowanych stawek w przypadku zmian kosztów mediów dostarczanych przez dostawców zewnętrznych oraz wzrostu innych kosztów pośrednich wpływających na kalkulację stawki ryczałtu.

5. DZIERŻAWCA jest zobowiązany udostępnić przedmiot dzierżawy w celu dokonania odczytów.

6. DZIERŻAWCA nie ponosi kosztów z tytułu podatku gruntowego od nieruchomości oraz z tytułu obsługi urządzeń energetyczno- pomiarowych ponieważ przedmiotowe koszty zostały ujęte kwocie miesięcznego czynszu dzierżawnego- gwarantowanego.

7. Płatności za usługi i dostawy mediów następować będą przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze w terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty wystawiania faktury przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

8. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wskazany na fakturze.

9. W przypadku nieterminowego uiszczenia zapłaty, WYDZIERŻAWIAJĄCY naliczy odsetki ustawowe za okres zwłoki w terminie płatności.

10. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo do waloryzacji stawek:

10.1. Czyszu dzierżawnego - gwarantowanego:

a) stosownie do wysokości wzrostu rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na dzień 1 stycznia - bez konieczności sporządzania aneksu i bez zgody DZIERŻAWCY. O zmianie wysokości stawki czynszu WYDZIERŻAWIAJĄCY każdorazowo zawiadomi DZIERŻAWCĘ w formie adnotacji na fakturze. Zmiana stawek czynszu dokonywana będzie do końca marca każdego roku z ważnością obowiązywania od 1 stycznia. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w..... roku. Niezależnie od powyższych zapisów WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie możliwość renegotjowania umowy w zakresie wysokości czynszu w przypadku znacznego wzrostu rynkowych cen czynszów dzierżawnych za podobne lokale w czasie trwania umowy.

b) w przypadku wprowadzenia nowych obciążeń publiczno-prawnych – w tym podatku katastralnego.

10.2. Opłat za świadczenia dodatkowe określone w § 7 ust. 7.1 i 7.4 oraz § 9 ust. 3 i 4 niniejszej umowy będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. O zaistniałej zmianie WYDZIERŻAWIAJĄCY powiadomi pisemnie DZIERŻAWCĘ.

11. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe podwyższone z przyczyn określonych w ust.10.1 i ust.10.2 obowiązują DZIERŻAWCĘ od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

12. Z tytułu odbioru i utylizacji odpadów medycznych pochodzących z działalności WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, WYDZIERŻAWIAJĄCY płacić będzie DZIERŻAWCY stawkę zł (słownie:) za 1 kg odpadów pomnożoną przez rzeczywistą ilość miesięcznego odpadu medycznego odebranego i poddanego utylizacji przez Dzierżawcę plus należny podatek VAT, na podstawie faktury wystawionej przez DZIERŻAWCĘ.

13. Z tytułu dostawy energii cieplnej pochodzącej z działalności instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów, WYDZIERŻAWIAJĄCY płacić będzie DZIERŻAWCY stawkę zł (słownie:) za 1 GJ pomnożoną przez rzeczywistą ilość miesięcznie dostarczonej energii cieplnej do systemu ciepłowniczego Wydzierżawiającego plus należny podatek VAT, na podstawie faktury wystawionej przez DZIERŻAWCĘ.

14. Płatności następować będą przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze w terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty wystawienia faktury przez DZIERŻAWCĘ.

15. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy DZIERŻAWCY wskazany na fakturze.

16. W przypadku nieterminowego uiszczenia zapłaty, DZIERŻAWCA naliczy odsetki ustawowe za okres zwłoki w terminie płatności.

17. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT o numerze identyfikacyjnym:

WYDZIERŻAWIAJĄCY NIP nr

DZIERŻAWCA NIP nr

18. Strony, jako formę rozliczenia przyjmują potrącenie wzajemnych wierzytelności – zgodnie z postanowieniem art.499 i nast. ustawy Kodeks cywilny [...].

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia..... r. do dniar.

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 11

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

1.1. zalegania dłużej niż dwa [2] miesiące z zapłatą należnego czynszu lub opłat określonych w § 9 niniejszej umowy,

1.2. odmowy lub braku zapłaty dokonanej podwyżki czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe,

1.3. niezgodnego z umową eksploatacji przedmiotu dzierżawy, w szczególności eksploatacji niezgodnej z wymogami WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oraz wymagań prawnych przedstawionych w dokumencie pn.: „Opis przedmiotu dzierżawy nieruchomości będącej w użytkowaniu

Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Opolu” stanowiący Załącznik o numerzedo niniejszej umowy.

- 1.4. nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie,
 - 1.5. udostępnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu dzierżawy bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO,
 - 1.6. nieprzedstawienia dowodu ubezpieczenia nieruchomości i ruchomości,
 - 1.7. niewykonania lub nie wykonywania obowiązków wynikających z § 8. ust 11. niniejszej umowy. utraty przez dzierżawcę pozwoleń i koncesji z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w dowolnym czasie trwania umowy w przypadku wybudowania nowej instalacji do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych, która zastąpi Wyzierżawiającemu obecną instalację do termicznego unieszkodliwiania odpadów medycznych oraz zapewni bliskość odbioru i utylizacji odpadów medycznych
 3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron.
 4. W przypadku natychmiastowego rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy – DZIERŻAWCA jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu dzierżawy, jego przekazania, rozliczenia się z WYDZIERŻAWIAJĄCYM oraz usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność w terminie 14 dni bez odrębnego wezwania.
 5. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, etc., a które są własnością DZIERŻAWCY po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, DZIERŻAWCA zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor biały farbą emulsyjną w terminie wskazanym w ustępie 3. W razie nieopuszczenia przedmiotu dzierżawy w tym terminie WYDZIERŻAWIAJĄCY obciąży DZIERŻAWCĘ opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznego proporcjonalnie do czasu całkowitego opuszczenia przedmiotu dzierżawy oraz opłatami eksploatacyjnymi.
 6. Strony zgodnie stanowią, że DZIERŻAWCY nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów na remonty, modernizację, adaptację i przystosowanie przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności. DZIERŻAWCA zrzeka się wszelkich roszczeń wobec WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w zakresie zwrotu poniesionych nakładów. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy nie z winy DZIERŻAWCY, nakłady winny być zwrócone.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 12

1. DZIERŻAWCY nie przysługują żadne roszczenia wobec WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w przypadku:
 - 1.1. wykonywania przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO prac budowlanych powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez DZIERŻAWCĘ działalności,
 - 1.2. usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez DZIERŻAWCĘ działalności,
2. W przypadkach określonych w pkt. 1 nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez DZIERŻAWCĘ za okres zawieszenia działalności.
3. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
4. W przypadkach określonych w punkcie 1, DZIERŻAWCA nie ponosi żadnych kar za nie realizowanie przedmiotu umowy do czasu usunięcia skutków prac czy zdarzeń losowych.
5. Strony dopuszczają możliwość wprowadzenia dodatkowych rozwiązań i ulepszeń technologicznych mających na celu przynieść korzyści obu stronom, w szczególności w zakresie pozyskiwania energii elektrycznej z produkowanego ciepła.
6. Porozumienie na temat rozliczeń i wykorzystania ewentualnych ulepszeń zostanie zawarte na zasadzie aneksu do niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

4. Informacje dotyczące działalności gospodarczej stron pozyskane przez strony w związku z wykonaniem zobowiązań wynikających z umowy, nie mogą być ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem przypadków określonych przez prawo lub po uzyskaniu w tym zakresie zgody drugiej strony oraz za wyjątkiem sytuacji, gdy stosowny organ państwowy zwróci się do którejkolwiek ze stron o okazanie umowy.

§ 14

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

1. Opis przedmiotu dzierżawy nieruchomości będącej w użytkowaniu Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego w Opolu - załącznik numer
2. Mapa terenu z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy (Rys. 1; Rys. 2; Rys. 3) załącznik nr,
3. Podstawowe Dane techniczne instalacji – załącznik nr
4. Wykaz urządzeń i maszyn instalacji – załącznik nr
5. Ostateczna wersja oferty złożona przez DZIERŻAWCĘ – załącznik nr
6. Protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania przedmiotu dzierżawy DZIERŻAWCY - załącznik nr ..

§ 15

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla DZIERŻAWCY, dwa egzemplarze dla WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.