

UMOWA WZÓR

zawarta w dniu2020 roku pomiędzy:

....., z siedzibą w, przy
ul., wpisaną do Rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
dla..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
KRS:....., NIP:,

reprezentowanym przez:
.....

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

....., z siedzibą w, przy
ul., wpisaną do Rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
dla..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
KRS:....., NIP:,

reprezentowanym przez:
.....

lub

..... zamieszkałą w....., przy
ul., prowadzącą działalność gospodarczą zarejestrowaną w ewidencji działalności
gospodarczej pod nr prowadzoną przez.....
NIP; REGON

reprezentowany przez:

zwany dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

Niniejsza umowa jest:

1. następstwem wyboru przez Wydierżawiającego oferty Dzierżawcy w przeprowadzonym konkursie ofert.
2. zawarta na okres 12 miesięcy.

Przedmiot umowy i warunki realizacji umowy

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa pomieszczeń z przeznaczeniem na prosekatorium wraz z usługą odbioru i transportu zwłok wraz z przyległym terenem działki gruntu, na której jest usytuowany budynek.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada prawo do władania przedmiotem dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy opisany w ust. 1.

§ 3

1. W ramach przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) wykonania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich czynności związanych z zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) wykonania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac remontowo-konserwacyjnych, serwisowych, naprawczych itp. a także innych wynikających z odrębnych przepisów,
- 3) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki,
- 4) po stwierdzeniu jakichkolwiek istotnych szkód niezwłocznie powiadomić o nich Wydzierżawiającego,
- 5) dokonania wszelkich uzgodnień formalno-prawnych związanych z funkcjonowaniem prosektorium,

2. Dzierżawca ma obowiązek w okresie trwania niniejszej umowy:

- 1) Przestrzegać aktualnie obowiązujące przepisy prawne związane z przedmiotem umowy, a w szczególności w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową przepisami ustawy o działalności leczniczej oraz rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie sposobu postępowania podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą w rodzaju stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne ze zwłokami pacjenta w przypadku śmierci pacjenta,
- 2) nieodpłatnie przechowywać nie dłużej niż 72h w chłodni prosektorium zwłoki osób zmarłych w Szpitalu z zastrzeżeniem bezwzględnego zachowania terminów określonych przepisami wskazanymi w pkt 1 i § 22. Po upływie tego czasu Dzierżawca zobowiązany jest do transportu zwłok do własnych pomieszczeń do przechowywania spełniających normy sanitarne.
- 3) nieodpłatnie: umyć, ogolić, ubrać zwłoki oraz w razie potrzeby doprowadzić zwłoki do możliwie „naturalnego” wyglądu osób zmarłych w szpitalu,
- 4) nieodpłatnie wydawać zwłoki osobom uprawnionym do ich pochowania w terminach określonych w ust. 2 pkt 13 niniejszego paragrafu,
- 5) utrzymywać przedmiot zamówienia w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
- 6) nieodpłatnie przewozić zwłoki osób zmarłych w Szpitalu do obiektu prosektorium swoim pojazdem specjalnie do tego przystosowanym, bez oznakowania znakami firmowymi,
- 7) nieodpłatnie odbierać zwłoki bezpośrednio z wyznaczonych przez oddziały szpitalne pomieszczeń w tym w szczególności z „Pro-mortem”, o godzinie wskazanej przez oddział (z bezwzględnym zachowaniem terminu określonego przepisami ustawy o działalności leczniczej oraz rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie sposobu postępowania podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą w rodzaju stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne ze zwłokami pacjenta w przypadku śmierci pacjenta) we wszystkie dni, w tym wolne od pracy i świąteczne,
- 8) nieodpłatnie przekładania zwłok z miejsc wyznaczonych przez oddziały szpitalne w tym z lub przy „Pro-mortem” na wózek z pokrywą (wózek w zakresie i na koszt Dzierżawcy) przy czym pobierania klucza z właściwego oddziału szpitalnego, a po zamknięciu pomieszczenia w tym „Pro-mortem”, zdanie klucza na właściwy oddział szpitalny,
- 9) przewożenia zwłok na wózku (z pokrywą) dzierżawcy, w przypadku nowego budynku Wydzierżawiającego dodatkowo wydzieloną windą tzw. „brudną” na parter, przed specjalne do tego przystosowany pojazd,
- 10) po przewiezieniu zwłok zgodnie z opisem w pkt 7 zwłoki w wózku przykryte pokrywą bezpośrednio umieścić w specjalnym do tego celu przeznaczonym pojeździe,
- 11) zachować ciągłość w przewożeniu zwłok z wyznaczonych przez oddziały szpitalne miejsc (tj. w szczególności „Pro-mortem”) do prosektorium. Zwłoki nie mogą pozostawać bez opieki ze strony pracowników Dzierżawcy i nie mogą pozostawać na obserwację osób trzecich (tj. np. korytarze, okna). Transport zwłok powinien odbywać się z poszanowaniem godności człowieka,

- 12) zapewnić pracownikom Dzierżawcy/osobom odbierającym zwłoki środki ochrony indywidualnej.
 - 13) umieścić w widocznym miejscu na budynku prosektorium:
 - a) informacje o terminach i zasadach odbioru zwłok z zastrzeżeniem, że odbiór zwłok osób zmarłych w szpitalu powinien odbywać się w dni robocze jak również w soboty i niedziele oraz dni świąteczne,
 - 14) zabezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy pod względem przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawcy nie wolno:
- 1) pobierać żadnych opłat za przechowywanie zwłok, ubranie, ogolenie i umycie osób zmarłych w Szpitalu,
 - 2) powiadamiać we własnym zakresie o zgonie osób zmarłych w Szpitalu ani w żaden inny sposób, promować swych usług na zasadzie wyłączności.
4. Dzierżawca ma prawo:
- 1) do korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku na zasadach ogólnych wynikających z charakteru udzielanych świadczeń i kodeksu cywilnego.
5. Dzierżawca oświadcza, że prowadzona przez niego działalność jest w pełni zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i nie jest objęta wymogiem posiadania dodatkowych odrębnych koncesji lub zezwoleń. W razie powstania takiego wymogu Dzierżawca zobowiązuje się podjąć czynności mające na celu ich uzyskanie w celu kontynuowania swej działalności, lub też poinformować niezwłocznie Wydierżawiającego o konieczności zaprzestania świadczenia usług objętych umową z uwagi na zmianę przepisów prawa i konieczność dostosowania się do ich wymagań. W takim przypadku Dzierżawca ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
6. W ramach przedmiotu umowy Wydierżawiający:
- 1) Udostępni Dzierżawcy obowiązujące u Wydierżawiającego wewnętrzne procedury wymienione w niniejszej umowie oraz zastrzega sobie możliwość, w oparciu o obowiązujące akty prawne wprowadzenia wewnętrznych procedur postępowania ze zwłokami, które od dnia wejścia w życie i przekazania Dzierżawcy będą obowiązywały Dzierżawcę w zakresie realizacji przedmiotu niniejszej umowy.
 - 2) udostępni Dzierżawcy przejścia, dojazdy oraz możliwość wjazdu pojazdów na teren posesji w celu realizacji przedmiotu umowy.
 - 3) udostępni Dzierżawcy do użytkowania jedną linię telefoniczną.

§ 4

Osobami wskazanymi do kontaktów są:

1. ze strony Wydierżawiającego :.....
nr tel.
2. ze strony Dzierżawcy:
nr tel.

Wynagrodzenie i zasady płatności

§ 5

1. Miesięczny czynsz z tytułu dzierżawy: pomieszczeń wynosi zł (słownie:) w tym VAT%.
2. Odrębnie i niezależnie od czynszu określonego w ust. 1, Wydierżawiający będzie płacił miesięcznie następujące opłaty:
 - a) koszt wywozu nieczystości stałych (w tym odpadów medycznych)
 - b) koszt zużycia energii elektrycznej

c) koszt zużycia wody zimnej i ciepłej

d) koszty odprowadzenia nieczystości płynnych.

3. Należności, o których mowa w ust. 2 płatne są w terminie 14 dni od wystawienia przez Wyzierżawiającego faktury VAT. Czynsz z tytułu dzierżawy pomieszczeń w wysokości płatny do 10-go dnia każdego miesiąca na konto Banku nr

4. Za nieterminowe wpłaty wynikające z niniejszego paragrafu będą pobierane odsetki ustawowe.

5. Opłaty z tytułu czynszu dzierżawy, o których mowa w ust. 1 za miesiąc niepełny będą liczone proporcjonalnie tj.: ilość dni dzierżawy x miesięczną kwotę czynszu / przez ilość dni danego miesiąca.

Kary umowne

§ 6

1. Niedotrzymanie przez Dzierżawcę terminów, o których mowa w niniejszej umowie, z wyłączeniem terminów płatności, spowoduje naliczenie kary umownej w wysokości 5% miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia (za godzinę liczone proporcjonalnie).

2. Wyzierżawiający każdorazowo w przypadku nienależytego wykonania przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę, w szczególności określonego w § 3 niniejszej umowy, z wyłączeniem określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu żąda od Dzierżawcy usunięcia wad, w wyznaczonym terminie, na koszt Wykonawcy lub zapłacenia kar umownych w wysokości 10 % miesięcznego czynszu.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Wszelkie remonty przedmiotu dzierżawy wymagają zgody Wyzierżawiającego.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac, o których mowa w ust. 1 na własny koszt i bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania działalności Wyzierżawiającego.

§ 8

Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego poddzierżawiać, podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania część lub całość przedmiotu dzierżawy.

§ 9

Do Dzierżawcy należy wykonywanie wszelkich zaleceń organów kontrolujących: SANEPID, PIP, PSP i innych odnoszących się do przedmiotu Dzierżawy i ponoszenie z tego tytułu wszelkich kosztów.

§ 10

1. Dzierżawca ponosi koszty dezynfekcji i deratyzacji przedmiotu umowy i zobowiązany jest do zabezpieczenia we własnym zakresie środków do utrzymania czystości i środków dezynfekcyjnych o pełnym spektrum działania (bakterie, wirusy, grzyby, prątki), aktywne w czasie nie przekraczających 15 minut oraz posiadające świadectwo Urzędu Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów Medycznych i Produktów Biobójczych odpowiednio do ich klasyfikacji lub zaświadczenie o zgłoszeniu, certyfikat CE dla każdego oferowanego środka zgodnie z aktualnymi przepisami. Dzierżawca w uzgodnieniu z Wyzierżawiającym może wprowadzić inne środki dezynfekcyjne i czystościowe.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości wokół przedmiotu dzierżawy.

§ 11

Wszelkie działania informacyjne dotyczące przedmiotu umowy pisemne, graficzne i osobowe w tym umieszczanie reklam na przedmiocie dzierżawy oraz w jego pobliżu wymagają zgody Wydierżawiającego na piśmie.

§ 12

Wydierżawiający oświadcza, że dzierżawione pomieszczenia nie są wyposażone w liczniki: ciepła centralnego ogrzewania CO i ciepła wentylacyjnego CW.

§ 13

Wydierżawiający nie gwarantuje Dzierżawcy żadnej wyłączności w zakresie prowadzonej działalności i w zakresie organizowania pogrzebów osób zmarłych w szpitalu.

§ 14

Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za straty Dzierżawcy nie wynikłe z winy Wydierżawiającego i nie zabezpiecza ochrony przedmiotu umowy.

§ 15

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli Dzierżawcy w zakresie realizacji przedmiotu umowy, oraz zgodności przestrzegania zasad wytyczonych przez Państwowy Zakład Higieny i Przedstawicieli Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej.

§ 16

Niniejsza umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia:

- a) w przypadku gdy prowadzona działalność koliduje z oferowanym przeznaczeniem obiektu lub prowadzoną działalnością,
- b) w przypadku gdy Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim uprzedzeniu i udzieleniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
- c) w przypadku gdy zaistnieją przyczyny polegające na konieczności zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego.
- d) w przypadku używania dzierżawionych powierzchni w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub jego dewastacji;
- e) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień niniejszej umowy.

§ 17

Strony zastrzegły sobie możliwość rozwiązania umowy z 3 miesięcznym wypowiedzeniem w formie pisemnej pod rygorem nieważności w tym w przypadkach uzasadnionych z ważnych przyczyn, zwłaszcza zmian organizacyjno-prawnych stron, decyzji organów np. Sanepid itp., gdy kontynuowanie umowy nie leżałoby w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia.

§ 18

W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów oraz nakładów na przedmiot dzierżawy.

§ 19

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad stan wynikający z normalnego korzystania z niego.

§ 20

Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za uszkodzenia przedmiotu umowy lub pogorszenie jego stanu i inne szkody powstałe w wyniku prowadzonej działalności.

§ 21

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają aneksu pisemnego pod rygorem nieważności.

§ 22

Do spraw których nie reguluje niniejsza umowa mają zastosowanie przepisy:

- Ustawy kodeks cywilny,
- Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2011r. Nr 112 poz. 654 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 10 kwietnia 2012 r. w sprawie sposobu postępowania podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą w rodzaju stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne ze zwłokami pacjenta w przypadku śmierci pacjenta (Dz.U. z 2012r. poz. 420 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001 r w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi (Dz.U.2001 r. nr 153 poz. 1783 ze zm.).

§ 23

Spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 24

Umowy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dierżawcy.

Dzierżawca

Wydierżawiający