załącznik nr 1

Projekt Umowy Dzierżawy
nr ...../ 2024

zawarta w dniu ..... **2024 roku** w Chrzanowie pomiędzy :
Szpitalem Powiatowym w Chrzanowie ul. Topolowa 16, 32-500 Chrzanów zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Kraków - Śródmieścia XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000015881, NIP 6281916916, REGON 000310108.
Reprezentowanym przez:
..... :
Zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym"
a
.....
1. .....
2. .....
zwaną w dalszej części umowy **„Dzierżawcą"**.

Na zawarcie niniejszej umowy uzyskano zgodę, o której mowa w § 4 rozdziału II Uchwały Rady Powiatu Chrzanowskiego nr LI/290/2022 z dnia 25 października 2022 r.

§1

1. Przedmiotem dzierżawy są powierzchnie ścian w salach chorych w budynkach Szpitala (pawilon A, H, C – ok. 140 sal) z przeznaczeniem na montaż zestawu oraz urządzeń do odbioru programów telewizji Szpitalnej wraz z niezbędną instalacją kablową oraz do pobierania opłat za korzystanie z tych urządzeń – zestawienie ilości zamontowanych urządzeń zawiera załącznik do końcowego protokołu odbioru systemu telewizji szpitalnej .
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem powierzchni o których mowa w ust. 1 w budynkach na ul. Topolowa 16 i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania tym lokalem w zakresie niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Dzierżawcę.
4. Przedmiot umowy wyposażony jest w instalację elektryczną.
5. Protokół odbioru technicznego, potwierdzającego zainstalowanie urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej stanowić będzie załącznik nr 1 do umowy.

§2

1. **Dzierżawca oświadcza, że na dzierżawionej powierzchni będą zamontowane następujące urządzenia Systemu Telewizji Szpitalnej: ..... Termin uruchomienia STS do 90 dni od daty zawarcia umowy. Termin o którym mowa powyżej może zostać przesunięty w przypadku okoliczności leżących po stronie Wydzierżawiającego, które uniemożliwiają wykonanie umowy, wynikające z bieżącej działalności Szpitala. W takim przypadku, strony ustalą nowy termin realizacji umowy, z tym że max. okres przesunięcia terminu będzie równy okresowi przerwy.**
2. Wprowadzenie każdej innej działalności wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

3. Zwiększenie ilości zestawów do odbioru programów telewizji szpitalnej może następować po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody przez Wydzierżawiającego.
4. Urządzenia wraz z oprzyrządowaniem zainstalowane przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy pozostają własnością Dzierżawcy.
5. Dzierżawca oświadcza, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej przewidującej m.in. możliwość organizowania sieci telewizji szpitalnych oraz rozpowszechniania programów telewizyjnych zapewni prawidłowe funkcjonowanie zestawów urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej zamontowanych na terenie Szpitala oraz serwis przez cały okres trwania umowy. Dzierżawca uprawniony jest także do poszerzania swojej oferty technicznej i programowej w zakresie Systemu Telewizji Szpitalnej, którego jest organizatorem.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów wszelkich opłat z tytułu transmisji danych oraz opłat za posiadanie odbiorników telewizyjnych oraz wszelkich kosztów związanych z prawami autorskimi i tantiemami stowarzyszeń twórców i innych podmiotów uprawnionych do ich pobierania na podstawie ustawy o prawach autorskich. I w tym zakresie przystąpi do postępowania o ile takie będzie prowadzone przez właściwy organ lub Sąd oraz złoży stosowne oświadczenie (nr. W trybie art. 194 §2 kpc). Na wezwanie Wydzierżawiającego Dzierżawca dostarczy dowody powyższych opłat w terminie 5 dni od wezwania, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 50 zł za każdy dzień opóźnienia.
7. Dzierżawca oświadcza, że prowadzona przez niego działalność jest w pełni zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i nie jest objęta wymogiem posiadania 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 poinformować Wydzierżawiającego 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 i ponosi wszelkie koszty demontażu urządzeń.

§3

1. Miesięczny czynsz netto za dzierżawę ściany pod jeden zestaw urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej wynosi: .....zł (słownie: .....), tj.... szt x .....=.....zł (słownie: .....) powiększony o obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca, oprócz czynszu dzierżawy, zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za zużycie energii elektrycznej. Dzierżawca będzie ponosił koszty energii elektrycznej wyliczone co miesiąc według następującego wzoru od każdego zamontowanego odbiornika TV:
   - 0,03 kWh x 4 h x ilość dni w miesiącu x cena energii elektrycznej netto obowiązująca w danym miesiącu u Dostawcy energii elektrycznej, powiększone o obowiązujący podatek VAT.
   - 0,03 kWh x 4 h x ilość dni w miesiącu x cena dystrybucji energii elektrycznej netto obowiązująca w danym miesiącu u Dystrybutora energii elektrycznej, powiększone o obowiązujący podatek VAT.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 płatne będą na podstawie faktury VAT wystawionej w ostatnim dniu miesiąca, którego dotyczy. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen i usług za rok poprzedni ogłoszony przez

Prezesa GUS. Nowa cena obowiązywać będzie z wyrównaniem od 1 stycznia danego roku.

5. W przypadku zmiany ceny 1 KWh, Dzierżawca zobowiązuje się do opłacenia kosztów zużytej energii elektrycznej wg aktualnych stawek obowiązujących Wydzierżawiającego.
6. W przypadku remontu sal chorych z zainstalowanym zestawem urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej powyżej jednego miesiąca miesięczny czynsz ustalony w ust. 1 będzie pomniejszony o 75% ceny netto razy ilość remontowanych sal.
7. Za opóźnione wpłaty czynszu będą pobierane odsetki ustawowe.

§4

1. Wniesiona przez Dzierżawcę przed zawarciem umowy kaucja (w formie gotówki lub weksla in blanco z poręczeniem bankowym) w wysokości trzykrotnego ustalonego przetargiem czynszu dzierżawnego (brutto), może być zaliczona na poczet czynszu dzierżawnego brutto za ostatnie trzy miesiące.
2. W przypadku gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego przez kolejne dwa miesiące Wydzierżawiający uprawniony jest do zatrzymania wniesionej kaucji.
3. Wniesiona kaucja w formie gotówki, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej oraz powiększona o odsetki wynikające z umowy prowadzenia rachunku bankowego będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo odbiorczego.

§5

1. Umowa została zawarta na okres 5 lat (od ..... do .....)
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia :
   a) w przypadku gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty;
   b) w przypadku używania dzierżawionych powierzchni w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub jego dewastacji;
   c) w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień niniejszej umowy, w tym w szczególności (złożenie oświadczenia o którym mowa w §11 ust.7 Regulaminu).
   d) w przypadku nie dostarczenia na wezwanie dokumentów potwierdzających opłaty zgodnie z § 2 pkt 6 umowy.
   e) **w przypadku zainstalowania systemu STS niezgodnego z wymaganiami niniejszego postępowania**
3. **Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron w przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy za 3 - miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.**
4. Wydzierżawiający posiada instalację kablową dostosowaną do obecnego systemu telewizji szpitalnej. W przypadku konieczności dostosowania, przerobienia istniejącej instalacji na potrzeby nowego systemu Dzierżawca wykona na własny koszt.
5. Po zakończeniu obowiązywania umowy instalacja kablowa staje się własnością Wydzierżawiającego, bez obowiązku zapłaty jakichkolwiek opłat z tego tytułu. Pozostałe urządzenia systemu telewizji szpitalnej zdemontuje Dzierżawca oraz wypełni i pomaluje ubytki w ścianach spowodowane demontażem na własny koszt. W przeciwnym wypadku Wydzierżawiający,

zastrzega sobie prawo do wykonania tych prac na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca nie odpowiada za pogorszenie powierzchni będącej wynikiem zużycia technicznego budynku.

6. Niniejsza umowa obowiązuje prawnych następców stron.

§6

1. Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy na wykonanie we własnym zakresie remontów, napraw nie stanowiących naruszenia konstrukcji budynku, a niezbędnych do prowadzenia jego działalności gospodarczej.
2. Dzierżawca może dokonywać adaptacji, modernizacji, odnowienia przekazanych powierzchni na cele prowadzonej działalności. Prace remontowe i modernizacyjne mogą być przeprowadzane przez Dzierżawcę na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wydzierżawiającego bez prawa domagania się zwrotu tych kosztów po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
3. Koszt robót określonych w ust. 1 i 2 obciąża Dzierżawcę. W przypadku poniesienia w przedmiocie dzierżawy nakładów remontowych Dzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się ich zwrotu.
4. W przypadku remontu pomieszczeń Szpitala lub ich zmian funkcjonalnych Dzierżawca zobowiązany jest do demontażu zestawów urządzeń do odbioru programów telewizji publicznej w tych pomieszczeniach oraz dostosowania sieci do nowego stanu.
5. Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie o planowanym remoncie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń 14 dni przed ich rozpoczęciem, za wyjątkiem sytuacji nagłych i nie dających się przewidzieć, powstałych na skutek siły wyższej lub orzeczenia właściwego organu bądź wprowadzenia lub zmiany obowiązujących przepisów.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac o których mowa w ust.4 na własny koszt bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania Szpitala.
7. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty związane z naprawami, bieżącą konserwacją oraz eksploatacją urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej.
8. Wydzierżawiający nie ponosi konsekwencji finansowych w razie kradzieży lub zniszczenia urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej, zobowiązuje się jednak do udostępnienia organom ścigania danych osobowych pacjentów przebywających w danym czasie w Szpitalu, a mogących mieć związek z kradzieżą lub zniszczeniem w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia przyczyn i okoliczności zdarzenia.
9. Dzierżawca zadba o czystość zamontowanych w salach chorych urządzeń do odbioru programów telewizji szpitalnej.
10. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dostęp do obiektu, w którym zainstalowano urządzenia do odbioru programów telewizji publicznej pracownikom serwisowym Dzierżawcy w celach związanych z montażem, konserwacją i serwisem zainstalowanych urządzeń. Wykaz imienny pracowników zostanie przedstawiony odrębnym pismem. O każdej zmianie pracownika Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego pisemnie.

§7

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w użytkowanie osobie trzeciej.

§8

1. Strony zgodnie ustalają, iż w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy naliczane będą kary umowne:

a) W przypadku złożenia przez dzierżawcę niezgodnego z prawem oświadczenia, o którym mowa w §11 ust.7 Regulaminu - w wysokości 5000zł;

b) w przypadku niewykonania prac o których mowa §2 ust.1 lub §6 umowy w wysokości 50 zł za każdy dzień opóźnienia w stosunku do ustalonego terminu.

c) w przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, w tym w szczególności zainstalowania systemu STS niezgodnego z wymaganiami niniejszego postępowania – w wysokości 5000,00zł

2. Wydzierżawiający, w wypadku, gdy kara nie pokryje poniesionej szkody, zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§9

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający ***Dzierżawca***