

## UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Łomży, pomiędzy

**SP ZOZ Szpitalem Wojewódzkim im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży** z siedzibą w Łomży, ul. Al. Piłsudskiego 11, 18 - 400 Łomża, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000024716, NIP 7181689321, REGON 450665024, reprezentowanym przez ..... kierownika uprawnionego do jego jednoosobowej reprezentacji zgodnie z aktualnym odpisem z KRS- u stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy **zwanym dalej Wydzierżawiającym lub Stroną,**

a

.....reprezentowanym przez ..... zgodnie z aktualnym odpisem z KRS- u stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy **zwaną dalej Dzierżawcą lub Stroną**

### § 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest budynek kotłowni gazowej położony na terenie Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży przy Al. Piłsudskiego 11, 18-400 Łomża, obejmujący działki o nr ewid. 12191/3, 12066/12, dla których Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą o nr LM1L/00049094/0, o powierzchni użytkowej 2090 m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania w postaci:-
  - instalacji energetycznego spalania paliw, składającej się z dwóch kotłów parowych o nr 1 i 2 o mocy nominalnej 3,3 MW każdy oraz dwóch kotłów wodnych o nr 3 i 4 o mocy nominalnej 4,1 MW każdy, z czego kotły o nr 1-3 są wyposażone w palniki nadmuchowe dwumedialne na gaz GZ-50 i olej opałowy, a kocioł nr 4 w palnik nadmuchowy jednomedialny na gaz GZ-50, całość o łącznej mocy zainstalowanej 14,8 MW,
  - stacji uzdatniania wody usytuowanej w budynku kotłowni, obejmujących:
    - a) źródła ciepła, to jest: kotła parowego zasilanego gazem GZ-50 lub olejem opałowym o mocy 3,3, MW firmy Viessmann; kotła parowego zasilanego gazem GZ-50 o mocy 3,3 MW firmy Viessmann; kotła wodnego zasilanego gazem GZ-50 lub olejem opałowym o mocy 4,1 MW firmy Viessmann; kotła wodnego zasilanego gazem GZ-50 o mocy 4,1 MW firmy Viessmann;
    - b) trzy sztuki wymienników para - woda Jad X 12.114 przeznaczony na potrzeby centralnego ogrzewania, wentylacji oraz ciepłej wody użytkowej;
    - c) trzy sztuki wymienników woda - woda Jad 6/50 przeznaczony na potrzeby ciepłej wody użytkowej w okresie zimowym;
    - d) wymiennik para - woda z Jadem X 6/50 przeznaczony na potrzeby ciepłej wody użytkowej poza sezonem grzewczym;
    - e) wymiennik para - woda z Jadem X 6/50 przeznaczony na potrzeby klimatyzacji;
    - f) pompy obiegowe i cyrkulacyjne do poszczególnych instalacji;
    - g) zbiornik wody zasilającej kotły parowe wraz z odgazowywaniem;
    - h) stację uzdatniania wody dla potrzeb uzupełniania ubytków w instalacjach grzewczych i drugi etap uzdatniania wody (odwrócona osmoza) na potrzeby kotłów parowych z korekcją chemiczną;
    - i) urządzenia pomiarowe służące do rozliczeń z Wydzierżawiającym dostarczonej energii cieplnej;

- j) instalacje elektryczne zasilające urządzenia kotłowni, w tym główna rozdzielnia NN z zasilaniem rezerwowym agregatem prądotwórczym;
  - k) przyłącza i wewnętrzna sieć gazowa zasilająca kotły;
  - l) dwa zbiorniki oleju opałowego i wewnętrzna sieć zasilająca kotły.
2. Strony zgodnie ustalają, że z przedmiotu dzierżawy zostaje wyłączona instalacja i urządzenia zlokalizowane w obiekcie kotłowni służące do produkcji i dystrybucji energii cieplnej i energii elektrycznej pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii. Przedmiotowa instalacja w zakresie produkcji ciepła będzie zintegrowana z instalacją objętą przedmiotem dzierżawy. Ponadto przedmiotowa instalacja w zakresie produkcji energii elektrycznej będzie opomiarowana i połączona z wydzielonymi obwodami odbiorczymi za pośrednictwem dedykowanej rozdzielni zasilającej wszelkie urządzenia nie wchodzące w przedmiot dzierżawy objęty niniejszą umową. Strony zgodnie zastrzegają prawo Wydierżawiającego do stałego dostępu do instalacji odnawialnego źródła energii nie będącej przedmiotem niniejszej umowy w celu ich bieżącej eksploatacji, usuwania awarii i wykonywania remontów.
3. Wydierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy szczegółowo wskazanego w § 1 ust. 1 niniejszej umowy oraz, że posiadany przez niego tytuł prawny nie jest obciążony jakimikolwiek ograniczeniami prawnymi, a także, że nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe i administracyjne.

## § 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę przedmiot umowy szczegółowo wskazany w § 1 ust. 1 umowy, a Dzierżawca zobowiązuje się wziąć go w dzierżawę na warunkach zawartych w dalszej części umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomości będąca przedmiotem umowy jest w jego dyspozycji oraz, że posiada on wszelkie niezbędne zgody na jej wydierżawienie i zawarcie stosownych umów w tym zakresie
3. Dzierżawca zobowiązany jest do nieodpłatnego (na własny koszt i we własnym zakresie) przystosowania przedmiotu dzierżawy w sposób konieczny do planowanych potrzeb Dzierżawcy, w szczególności Dzierżawca:
- a) dopasuje istniejące instalacje przedmiotu umowy do własnych potrzeb, a w razie konieczności wybuduje nowe linie przesyłowe dla potrzeb odbioru i przesyłu ciepła, przy czym ewentualne ustanowienie służebności w tym zakresie nastąpi nieodpłatnie na rzecz Dzierżawcy
  - b) wykona wszelkie roboty budowlane związane z wybudowaniem, uruchomieniem i eksploatacją instalacji wraz z uzyskaniem właściwych zezwoleń oraz warunków przyłączenia i odbioru instalacji, jeżeli będzie wymagane dostosowanie istniejącej instalacji do własnego systemu grzewczego;
  - c) wykona wszelkie prace techniczne dostosowujące istniejący układ instalacji do planowanych potrzeb Dzierżawcy i niezbędny do funkcjonowania układu technologicznego kotłowni;
  - d) zintegruje sterowanie pracy kotłowni szpitala z systemem ciepłowniczym Dzierżawcy
  - e) dokona aktualizacji wymaganych prawem pozwoleń, zgód, koncesji i decyzji właściwych organów;
  - f) będzie pełnił stały nadzór eksploatacyjny i remontowy nad infrastrukturą przedmiotu dzierżawy
4. Dzierżawca oświadcza, że z chwilą podpisania przedmiotowej umowy zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy oraz jego dokumentacją techniczną i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.
5. Dzierżawca oświadcza, że z chwilą podpisania przedmiotowej umowy i w trakcie jej trwania

zobowiązuje się:

- a) we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadzać okresowe przeglądy budowlane przedmiotu dzierżawy zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- b) do legalizacji wszystkich urządzeń pomiarowych służących do rozliczeń między Dzierżawcą, a Wydierżawiającym

### § 3

- 1 Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron, nie później niż do dnia 28 lutego 2023 r.
- 2 Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczeń po zakończeniu przedmiotowej umowy.

### § 4

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy szczegółowo określony w § 1 ust. 1 Strony ustalają zgodnie z rozstrzygniętym postępowaniem przetargowym na kwotę ..... zł (słownie:..... złotych) netto miesięcznie plus należny podatek VAT i będzie on płatny z góry poczynając od dnia 01 marca 2023 r. w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca przelewem na konto bankowe Wydierżawiającego: **PKO Bank Polski Spółka Akcyjna Nr 61 1020 1332 0000 1402 1215 3583**. Wysokość podatku VAT będzie ustalana w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy.
2. Za dzień zapłaty strony uznają dzień wpływu kwoty czynszu na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
3. Czynsz dzierżawny będzie podlegać waloryzacji w każdym roku kalendarzowym, począwszy od dnia 1 lutego 2024 r., w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS dla roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy. Zwiększenie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w razie uchybienia w terminie płatności którejkolwiek z rat.
5. Oprócz czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca od dnia wydania przedmiotu dzierżawy będzie ponosił koszty wszystkich opłat za media związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 1, na poniższych zasadach:
  - a) opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej będą ponoszone przez Dzierżawcę na zasadzie refakturowania kosztów w tym zakresie przez Wydierżawiającego;
  - b) opłaty za pobór wody i opłaty za odprowadzanie ścieków związane z potrzebami własnymi kotłowni ponosi Dzierżawca według wskazań odpowiednich wodomierzy przy czym za wodę według kalkulacji własnej Wydierżawiającego oraz refakturowania za ścieki.
  - c) opłaty z tytułu zakupu gazu i oleju opałowego będą ponoszone przez Dzierżawcę we własnym zakresie.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się pokrywać koszty podatku od nieruchomości obejmującego przedmiot dzierżawy wskazany w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

### § 5

1. W zakresie eksploatacji przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - a) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami umowy, a także przestrzegania obowiązujących w tym zakresie obowiązków sprawozdawczych, przepisów bhp, ochrony środowiska, mienia i osób oraz innych mających zastosowanie;
  - b) przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt przedmiotu dzierżawy do wymogów organów kontrolujących oraz utrzymywanie go w należyтым stanie;
  - c) dokonywania koniecznych remontów, modernizacji i dostosowania pomieszczeń i instalacji na swój koszt i ryzyko,
  - d) realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dotyczących stanu technicznego pomieszczeń i instalacji;
  - e) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej;
  - f) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialności za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych pomieszczeń.
2. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Ewentualne wykonane adaptacje i nakłady Dzierżawca pozostawi bezpłatnie Wydierżawiającemu i tym samym nie będzie żądał zwrotu kosztów poniesionych w związku z dostosowaniem przedmiotu umowy do potrzeb własnego systemu grzewczego, jeżeli zajdzie konieczność takiego dostosowania.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt napraw przedmiotu umowy oraz naprawy uszkodzeń, które powstały z jego winy, a także wszelkich szkód związanych z użytkowaniem przedmiotu umowy.

## § 6

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania lub poddzierżawę osobie trzeciej
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy.

## § 7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01 marca 2023 r. do dnia 01 września 2031 r.
2. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach
  - a) naruszenia przez Strony istotnych postanowień umowy, w szczególności uniemożliwienia przez Wydierżawiającego korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, utraty tytułu prawnego przez Wydierżawiającego do przedmiotu umowy, wszczęcia postępowania egzekucyjnego co do przedmiotu umowy;
  - b) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres co najmniej 3 – miesiące, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zapłaty i wyznaczeniu mu terminu 7 dni do uiszczenia zaległości;

- c) samowolnej zmiany przez Dzierżawcę przeznaczenia przedmiotu niniejszej umowy, ewentualnie korzystania z niego w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa;
3. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego ze skutkiem na koniec danego roku kalendarzowego w przypadku nie zawarcia przez Dzierżawcę umowy o dostawę gazu na kolejny rok kalendarzowy.
  4. Strony mają prawo rozwiązać umowę na mocy zgodnego porozumienia stron.

## **§ 8**

Strony zgodnie oświadczają, że na mocy zawartej umowy Dzierżawca ma prawo do zawarcia umów dostawy gazu i oleju opałowego do pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy niezbędnych do produkcji ciepła oraz uzyskania wymaganych prawem koncesji, zezwoleń, decyzji i zgód niezbędnych do przystosowania przedmiotu niniejszej umowy do własnego systemu grzewczego oraz dysponowania przedmiotem niniejszej umowy w celach budowlanych.

## **§ 9**

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w art. 3 § 1 niniejszej umowy, Strony zawrą w formie aneksu do niniejszej umowy wzajemne porozumienie określające szczegółowo zasady i warunki korzystania z przedmiotu niniejszej umowy, w szczególności dostęp Wydzierżawiającego do instalacji wyłączonych z dzierżawy, a zlokalizowanych w obiekcie kotłowni.

## **§ 10**

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy treści niniejszej umowy, które nie zostaną ujawnione osobom trzecim. Nie wymaga zgody drugiej Strony ujawnienie informacji wynikających z niniejszej umowy, gdy odbiorcą informacji jest organ uprawniony do ich uzyskania.

## **§ 11**

1. Spory wynikłe na tle umowy rozstrzygał będzie właściwy sąd powszechny dla siedziby Dzierżawcy.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
3. Gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazało się nieważne, fakt ten nie wpłynie na moc prawną pozostałych postanowień umowy.
4. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

## **§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Egzemplarz nr 1 otrzymuje Wydzierżawiający i kwituje jego odbiór. Egzemplarz nr 2 otrzymuje Dzierżawca i kwituje jego odbiór.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

Załączniki:

1. KRS Wydierżawiającego
2. KRS Dzierżawcy