AKT NOTARIALNY

UMOWA DZIERŻAWY

Wziąwszy pod uwagę, że:

1. Wydzierżawiający jest zainteresowany wybudowaniem nowej instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poprzez ich termiczne przekształcenie przy Szpitalu Specjalistycznym im. J.K. Łukowicza w Chojnicach,
2. Dzierżawca jest zainteresowany wzięciem w dzierżawę nieruchomości na terenie Szpitala na warunkach wynikających z pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości położonej na terenie szpitala na cele budowy nowej instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poprzez ich termiczne przekształcenie przy Szpitalu Specjalistycznym im. J.K. Łukowicza w Chojnicach, nr **1/PPN/2023**.
3. Oferta Dzierżawcy w przetargu, o którym mowa powyżej uzyskała największą ilość punktów w badanych kryteriach i została wybrana do realizacji.

Strony zawierają umowę dzierżawy (zwaną w dalszej części „Umową") o następującej treści:

§1. PRZEDMIOT I CEL UMOWY

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2023, poz. 991, t.j. z 24.05.2023 r.) oraz Uchwały nr 79/2002 z dnia 5.09.2002 r. Zarządu Powiatu Chojnickiego przysługuje mu prawo do nieruchomości, stanowiącej własność Powiatu Chojnickiego, obejmującej działkę gruntu nr 4257/4 o powierzchni 0,4102 ha obręb ewidencyjny 220201_1.0001 Chojnice o sposobie korzystania (BI) inne tereny zabudowane, położonej przy ul. Leśnej w Chojnicach, dla której Sąd Rejonowy w Chojnicach prowadzi księgę wieczystą o nr KW SL1C/19886/4, pozostająca w trwałym zarządzie Szpitala Specjalistycznego im J.K. Łukowicza w Chojnicach (dalej zwana „Nieruchomością" lub „Przedmiotem dzierżawy"). Oznaczenie Nieruchomości na mapie stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dostęp do drogi publicznej (ul. Wiśniowa) zostanie zapewniony przez działki gruntu nr 4283 i 4288 obręb ewidencyjny 220201_1.0001 Chojnice, położonych przy ul. Leśnej w Chojnicach, dla których Sąd Rejonowy w Chojnicach prowadzi księgę wieczystą o nr KW SL1C/19886/4, stanowiące własność Powiatu Chojnickiego pozostające w trwałym zarządzie Szpitala Specjalistycznego im J.K. Łukowicza w Chojnicach.
3. Celem dzierżawy jest wybudowanie w terminie 36 miesięcy od zawarcia umowy dzierżawy przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko na Nieruchomości budynku spalarni i w nim nowej instalacji unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poprzez ich termiczne przekształcenie przy Szpitalu Specjalistycznym im. J.K. Łukowicza w Chojnicach zgodnie z warunkami opisanymi w Decyzji z dnia 29.07.2021 r. Burmistrza Miasta Chojnica, nr KM.6220.5.2021 o ustaleniu środowiskowych uwarunkowań na realizację przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa nowej instalacji do unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych przez ich termiczne przy Szpitalu oraz Decyzji z dnia 25.11.2021 Burmistrza Miasta Chojnice, nr PP.6730.94.2021 o warunkach zabudowy i realizacji budowy Instalacji (dalej zwana: Instalacją).
4. Niniejsza umowa zostaje zawarta w oparciu o:
   a) umowę użytkowania nieruchomości z dnia 07.11.2002 r. oraz oświadczenia o ustanowieniu użytkowania z 05.11.2002 r. (Rep. A Nr 4371/2002 Małgorzaty Żukowskiej – notariusza w Chojnicach),

b) Uchwałę NR XXXII/381/2023 Rady Powiatu Chojnickiego z dnia 6 kwietnia 2023 r. w sprawie określenia zasad zbycia, użyczenia, wydzierżawienia, wynajęcia lub oddania w użytkowanie aktywów trwałych Szpitala Specjalistycznego im. J.K. Łukowicza w Chojnicach (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023, poz. 2183),
c) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344, t.j. z 2023.02.24 ze zm.),
d) ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023, poz. 1610, t.j. z 2023.08.14 ze zm.).

5. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Nieruchomość, w terminach i zakresie szczegółowo określonych w niniejszej Umowie.
6. Przekazanie przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
8. Dzierżawca oświadcza, że sprawdził dokładne warunki techniczne i kosztowe inwestycji związanej z budową Instalacji pod kątem wymogów dla budowy Instalacji i swojej planowanej działalności, a ewentualne niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a wymogami po podpisaniu umowy obciążają w całości Dzierżawcę.
9. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot Umowy będzie wykorzystywał zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wymogami Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności, na cele wynikające z Umowy. Dzierżawca nie jest uprawniony do korzystania z Nieruchomości poza zakresem niezbędnym do realizowania przedmiotu Umowy.
10. W przypadku, w którym działalność Dzierżawcy spowoduje naruszenie, zniszczenie lub pogorszenie innych, tj. nieobjętych umową części nieruchomości lub ruchomości należących do Szpitala Dzierżawca zobowiązuje się do bezzwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego.
11. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na poddzierżawę przedmiotu umowy lub przekazanie go przez Dzierżawcę innym tytułem na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§2. DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany do:
   a) Wybudowania Instalacji i uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku spalarni zgodnie z decyzjami, o których mowa w §1 ust. 3,
   b) Prowadzenia przy wykorzystaniu Instalacji następującej działalności: usługi odbioru, transportu i spalania odpadów niebezpiecznych pochodzących z działalności służb medycznych oraz związanych z nimi badań w budynku spalarni.
2. Strony zgodnie ustalają, że rozpoczęcie budowy Instalacji rozpocznie się **w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zawarcia Umowy**.
3. Zakończenie budowy Instalacji, tj. uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz wszelkich zgód niezbędnych dla prowadzenia tam opisanej działalności gospodarczej nastąpi w terminie nie dłuższym niż 36 miesięcy od zawarcia Umowy.
4. W ramach umowy dzierżawy, po wybudowaniu i uruchomieniu Instalacji, Dzierżawca będzie odbierał od Wydzierżawiającego odpady medyczne pochodzące z jego działalności i do ilości 14.000 kg miesięcznie będzie utylizował je nieodpłatnie, zaś powyżej ilości 14.000 kg miesięcznie odpłatnie na zasadach określonych w §5 ust. 12 niniejszej umowy.
5. W ramach umowy dzierżawy Dzierżawca będzie dostarczał wytwarzaną energię cieplną wytwarzaną przez Instalację na rzecz Wydzierżawiającego. W okresie 30 dni w ciągu roku

Dzierżawca może nie dostarczać energii cieplej w ramach przerw technologicznych. W przypadku, w którym Dzierżawca w trakcie trwania umowy będzie dostarczał energię cieplną wytwarzaną przez Instalację na rzecz osób trzecich zobowiązany jest do zapewnienia pierwszeństwa w zaspokojeniu potrzeb energetycznych Szpitala.

6. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju lub zakresu prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy wymaga bezwzględnej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. 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.
8. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod względem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w ust. 1 powyżej działalności oraz podejmuje się w stosunku do dzierżawionego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, poza decyzjami, o których mowa w § 1 ust. 3 wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
10. Decyzje, o których mowa w §1 ust. 3 Dzierżawca zobowiązuje się przenieść na siebie po wyrażeniu na to zgody przez Wydzierżawiającego.
11. W wybudowanym na podstawie niniejszej umowy przez Dzierżawcę budynku spalarni, w którym zainstalowana będzie Instalacja Dzierżawca będzie magazynował odpady medyczne i weterynaryjne. Magazynowanie odbywać się będzie w pomieszczeniach do tego przeznaczonych zgodnie z koncepcją funkcjonalną przedstawioną Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę.
12. Dzierżawca oświadcza, że w obiekcie będą magazynowane wyłącznie odpady medyczne, o jakich mowa w decyzji Burmistrza Miasta Chojnice z 29.07.2021 r., o której mowa w §1 ust. 3.
13. Dzierżawca może dokonać czynności prawnej mającej na celu zmianę wierzyciela, w tym przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 2 ust. 14 i 16 poniżej.
14. Wydzierżawiający po otrzymaniu od Dzierżawcy wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności określonych w § 2 ust. 13, wszczyna bez zbędnej zwłoki procedurę wskazaną w art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2023 r. poz. 991) i na tej podstawie wydaje opinię i przekazuje ją wraz z wnioskiem do Rady Powiatu Chojnickiego.
15. O podjętej przez podmiot tworzący (Radę Powiatu Chojnickiego) decyzji w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie czynności prawnej lub odmowie jej wyrażenia, Wydzierżawiający informuje Dzierżawcę niezwłocznie.
16. Czynność prawna, o której mowa w ust. 13 powyżej dokonana przez Dzierżawcę bez zgody Rady Powiatu Chojnickiego jest nieważna.

§3. OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy do celu określonego w §2 ust. 1 umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do:
   a) Przekazania i uzgodnienia z Wydzierżawiającym koncepcji funkcjonalnej i koncepcji zagospodarowania terenu Nieruchomości,

b) Przedstawienia i pisemnego uzgodnienia z Wydzierżawiającym harmonogramu prac dotyczących wykonania Instalacji. Harmonogram zawierać ma opis konkretnych etapów realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy z podziałem na „kamienie milowe", które oznaczać mają zakończenie odpowiedniego etapu prac ze wskazaniem konkretnej daty oraz wskazanie daty końcowej realizacji wszystkich prac. Ponadto, zawierać ma wykaz elementów składających się na inwestycję na danym etapie. Zmiana harmonogramu w zakresie zmiany terminu i zakresu realizacji „,kamieni milowych" możliwe jest jedynie po uprzedniej pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego,
c) Korzystania z przedmiotu umowy wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z wykonaniem Umowy,
d) Wykonania na własny koszt i ryzyko, w oparciu o decyzje, o których mowa w §1 ust. 3 Umowy dokumentacji projektowej obejmującej budowę Instalacji wraz z drogą dojazdową i instalacjami we wszystkich niezbędnych branżach (architektoniczna, konstrukcyjna, drogowa, sanitarna, elektryczna, ciepłownicza, zagospodarowanie zielenią oraz wyposażenie obiektu w niezbędne do funkcjonowania instalacje i urządzenia),
e) Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia i uzyskania akceptacji dokumentacji projektowej Instalacji, w tym projektu budowlanego we wszystkich niezbędnych branżach z Wydzierżawiającym,
f) Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt podłączyć instalację doprowadzającą ciepło z Instalacji do unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych do istniejących instalacji wody ciepłej i pary Szpitala,
g) Opracowania na własny koszt mapy dla celów projektowych,
h) Uzyskania lub przeniesienia na siebie niezbędnych decyzji i zezwoleń, uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego na realizację prac w oparciu o dokumentację projektową oraz innych obowiązujących przepisów,
i) Wykonania na własny koszt i ryzyko robót budowlanych polegających na budowie Instalacji wraz z niezbędną infrastrukturą na podstawie zaakceptowanej przez Wydzierżawiającego i zatwierdzonej dokumentacji projektowej, w tym własny koszt i ryzyko do rozbiórki istniejącej zabudowy znajdującej się na działce nr 4257/4,
j) Dostarczenia Wydzierżawiającemu, w terminie 30 dni po zakończeniu robót, potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii dokumentacji budowlanej dotyczącej zrealizowanych prac, w szczególności dokumentacji powykonawczej obejmującej wszelkie dokumenty, jakie konieczne są do zgłoszenia obiektu do użytkowania, a nadto dokumentów gwarancyjnych, atestów, certyfikatów, zgód i innych dokumentów celem umożliwienia Wydzierżawiającemu oceny prawidłowości realizacji postanowień Umowy. W razie niedostarczenia w terminie całości dokumentacji lub dostarczenia jej niepełnej lub nieprawidłowej Wydzierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 1.000 zł (słownie: tysiąc) złotych dziennie za każdy dzień zwłoki,
k) Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia umowy, do przekazania Wydzierżawiającemu dokumentacji, w tym dokumentacji budowlanej, tj. książki obiektu budowlanego wraz z dokumentacją budowlaną powstałą w trakcie użytkowania obiektu, koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy i Instalacji po czasie obowiązywania Umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1.000 (słownie: tysiąc) złotych dziennie za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu w/w dokumentacji,
l) Wykonania Instalacji z materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty.
m) Niezwłocznego zawiadomienia Wydzierżawiającego o zakończeniu realizacji prac objętych Umową, tj. nie później niż w terminie 7 dni od ich zakończenia, w tym w szczególności

o gotowości do odbioru prac oraz umożliwienia wzięcia udziału przedstawiciela Wydzierżawiającego w czynnościach odbioru końcowej obiektu.

n) Niezwłocznego zgłaszania Wydzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych na terenie budowy i w powstałej Instalacji przez Dzierżawcę oraz usuwania ich w porozumieniu z Wydzierżawiającym.

o) Utrzymywania czystości i porządku na terenie placu budowy, a także na przedmiocie dzierżawy przez cały okres obowiązywania Umowy, a nadto do dbania i zapewnienia estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy i elementów oraz obiektów znajdujących się na nim.

p) Wybudowania Instalacji o estetycznej, harmonijnej architekturze budynku, wkomponowanej w otaczającą przestrzeń z zachowaniem zasad zagospodarowania przestrzennego.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w §2 ust. 1 lit b) na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania na własny koszt wszelkich zgód właściwych władz i instytucji do wykonywania zobowiązań wynikających z przepisów prawa, które okażą się konieczne do zrealizowania inwestycji budowy i uruchomienia Instalacji oraz prowadzenia na przedmiocie umowy działalności określonej w §2 ust. 1 lit b).
4. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów, w szczególności: o ochronie środowiska, ochronie zabytków, w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy/przeciwpożarowych, przepisów o ochronie mienia i sanitarnych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu Wydzierżawiającemu i jego przedstawicielom lub podmiotom działającym na rzecz lub w imieniu Wydzierżawiającego do części sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych mediów, które będą przebiegały przez przedmiot umowy, a także do innych elementów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w celu ich konserwacji i naprawy, czy też dokonywania wobec nich innych czynności. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu.
6. 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.
7. Wydzierżawiający nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom w wyniku ognia, zalania, włamania i innych zdarzeń losowych.
8. Organizator przetargu informuje, że od Dzierżawcy wymagane jest ubezpieczenie (na własny koszt) nieruchomości, ruchomości oraz poniesione na własny koszt nakłady od ognia, zalania, włamania i innych zdarzeń losowych do wysokości sumy ubezpieczenia 1.000.000,00 (słownie: milion) złotych, zaś po wybudowaniu Instalacji do wartości wynikającej z wartości przyjętej w ewidencji środków trwałych oraz przez okres trwania umowy dzierżawy.
   Dzierżawca będzie zobowiązany do złożenia uwierzytelnionej kopii umowy ubezpieczenia w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty jej zawarcia lub aneksowania na dalszy okres Wydzierżawiającemu - Organizatorowi przetargu oraz utrzymywania ciągłości ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania umowy.
9. Dzierżawca odpowiada na zasadach określonych w ust. 6 powyżej za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego opłat za:
    a) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
    b) wywozu nieczystości stałych – odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych,
    c) wywozu odpadów poprodukcyjnych pozostałych po procesie spalania,
    d) dostawę energii elektrycznej,

e) dostawę gazu,
f) telefony i Internet,
g) inne związane bezpośrednio z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości i wprowadzone nowe obciążenia publicznoprawne (podatek katastralny).

11. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy i Instalację w należytym stanie oraz dokonywać ich bieżących napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym i zdatnym do przeznaczonego użytku.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania okresowych przeglądów budowlanych i technicznych Instalacji.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy oraz na terenie przyległym obejmującym pas do połowy szerokości przylegającej drogi wewnętrznej.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu dzierżawy i Instalacji. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie i Dzierżawca obowiązany jest do udostępnienia przedmiotu umowy do kontroli na każde żądanie Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający dołoży staranności, aby kontrola nie zakłócała robót budowlanych ani funkcjonowania Instalacji.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wydzierżawiającego wstępu do budynku i znajdującym się w nim pomieszczeń w celu dokonania kontroli realizacji postanowień niniejszej Umowy, w tym prawidłowości wybudowania i użytkowania Instalacji.
16. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do oznakowania budynku Instalacji poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Dzierżawcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności oraz dni i godzin prowadzenia działalności w terminie 7 dni od daty uzgodnienia jej formy i treści z Wydzierżawiającym, pod rygorem kary umownej w wysokości 500 złotych (pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z Wydzierżawiającym w terminie 30 dni od wydania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
17. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. na budynku Instalacji wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
18. Dzierżawca zobowiązuje się do bezzwłocznego usuwania na własny koszt zabrudzeń, malunków, graffiti z elewacji zewnętrznych budynku spalarni.
19. Strony oświadczają, że zapoznały się z brzmieniem art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020, poz. 2187) i zobowiązują się do:
    a) nie podejmowania działań mogących powodować bezpośrednie zagrożenie lub szkodę w środowisku przyrodniczym, w tym w powierzchni ziemi,
    b) wzajemnego informowania o bezpośrednim zagrożeniu lub szkodzie w środowisku,
    c) natychmiastowego podjęcia działań w celu likwidacji zagrożenia i usunięcia szkód oraz do bieżącego monitorowania stanu zagrożenia w celu podejmowania działań zapobiegających zagrożeniu. Przyjmuje się, że pierwszeństwo w podjęciu działań, o których mowa w zdaniu poprzednim należy do Dzierżawcy.

§4. OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do wydania przedmiotu umowy w dniu podpisania umowy.

2. Wydzierżawiający zobowiązuje się do przekazywania do utylizacji odpadów medycznych pochodzących z jego działalności wyłącznie do Dzierżawcy w celu ich utylizacji przez Dzierżawcę.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się do odbioru wyprodukowanego w procesie technologicznym spalania odpadów ciepła po cenie odpowiadającej ofercie Dzierżawcy.
4. Wydzierżawiający udostępni wszelką dokumentację dotyczącą planowanej budowy Instalacji i wyrazi zgodę na przeniesienie decyzji administracyjnych na Dzierżawcę.

§5. ZASADY PŁATNOŚCI

1. Z tytułu dzierżawy nieruchomości opisanej w §1 niniejszej umowy Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości … złotych netto (słownie: …) plus należny podatek od towarów i usług, płatny z góry w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca.
2. Przez okres 36 miesięcy od zawarcia umowy lub do dnia uruchomienia Instalacji, w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej wynosił będzie 25% netto stawki podanej w ust. 1.
3. Wydzierżawiający wystawi fakturę do 2 (drugiego) dnia każdego miesiąca i prześle ją niezwłocznie do Dzierżawcy.
4. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur przez Wydzierżawiającego bez podpisu Dzierżawcy.
   Za otrzymanie przez Wydzierżawiającego faktury uznane będzie dostarczenie formy papierowej do siedziby Wydzierżawiającego – SEKRETARIAT DYREKCJI SZPITALA pok. nr 133 lub przesyłanie ich w formie mailowej na adres faktury@szpital.chojnice.pl lub skorzystanie przez Dzierżawcę z możliwości przesłania ustrukturyzowanego dokumentu elektronicznego, złożonego za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania – https://pefbroker.pl, http://pefexpert.pl (Numer PEPPOL Wydzierżawiającego w platformie elektronicznego fakturowania (PEF): 5551783839).
5. Wydzierżawiający wyraża zgodę na wystawianie faktur przez Dzierżawcę bez podpisu Wydzierżawiającego i przesyłanie ich w formie mailowej na adres ……..
6. Płatności będą następować przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Za datę zapłaty uważa się datę uznania na rachunku bankowym wskazanym na fakturze.
7. W przypadku nieotrzymania faktury VAT za dany okres, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić ten fakt Wydzierżawiającemu w formie mailowej na adres: … najpóźniej do 5 (piątego) dnia miesiąca, w którym upływa termin płatności faktury. Brak zgłoszenia oznacza, że faktura została doręczona.
8. Zapłaty za usługi i dostawy mediów dokonywane będą miesięcznie w oparciu o indywidualnie podpisane umowy przez Dzierżawcę ze świadczeniodawcami.
9. Zryczałtowana stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 powyżej podlegać będzie automatycznej waloryzacji z początkiem każdego roku kalendarzowego w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły według danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość zaproponowania zmiany wysokości zryczałtowanej stawki ponad wskaźnik inflacji w przypadku, gdy wzrost cen według wskaźnika inflacji nie pokrywa uzasadnionego wynagrodzenia Wydzierżawiającego lub nowych lub wzrastających obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem umowy.
10. Waloryzacja, o której mowa w ust. 9 zdanie pierwsze powyżej nie wymaga sporządzania aneksu i jest dokonywana bez odrębnej zgody Dzierżawcy. O zmianie wysokości stawki czynszu Wydzierżawiający każdorazowo zawiadomi dzierżawcę w formie adnotacji na fakturze.

Zmiana stawki czynszu dzierżawnego dokonywana będzie po ogłoszeniu wskaźnika wzrostu w Monitorze Polskim z ważnością obowiązywania od 1 stycznia każdego kolejnego roku. Niezależnie od powyższych zapisów Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość renegocjowania umowy w zakresie wysokości czynszu w przypadku znacznego wzrostu rynkowych cen czynszów dzierżawy za podobne nieruchomości w czasie trwania umowy.

11. Z tytułu odbioru i unieszkodliwiania odpadów medycznych pochodzących z działalności Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający płacić będzie Dzierżawcy stawkę … zł (słownie: …) netto za 1 kg (ponad ustalone 14.000 kg miesięcznie) odbioru i unieszkodliwiania odpadów medycznych plus należny podatek od towarów i usług, na podstawie comiesięcznej faktury wystawionej przez Dzierżawcę. Dzierżawca będzie wystawiał Wydzierżawiającemu faktury za te usługi na warunkach wskazanych w ust. 3-6 powyżej.
12. Płatności, o których mowa w ust. 11 powyżej następować będą przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty wystawienia faktury przez Dzierżawcę.
13. Strony oświadczają, ze są płatnikami podatku od towarów i usług o numerach identyfikacyjnym NIP dla Wydzierżawiającego: 555-17-83-839, dla Dzierżawcy: … .
14. W przypadku opóźnień w płatnościach stronie uprawnionej przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
15. W przypadku zmiany wysokości podatku od towarów i usług od czynszu dzierżawnego i innych opłat objętych niniejszą Umową strona obowiązana będzie zobowiązana do płatności zgodnie ze zmienioną stawką podatku, bez konieczności zawierania aneksu do umowy w tym zakresie.

§6. CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia … .
2. Wydzierżawiający oświadcza, że w przypadku prawidłowej realizacji umowy umowa będzie mogła zostać przedłużona wolą obu stron na dalszy czas oznaczony w trybie bezprzetargowym jeśli zostaną spełnione przesłanki wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, prawa miejscowego oraz zgody Rady Powiatu Chojnickiego.

§7. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (bez okresu wypowiedzenia) po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń postanowień umowy i bezskutecznym upływie terminu 7 dni od doręczenia wezwania Wydzierżawiającego, w następujących przypadkach:
   a) Zalegania dłużej niż 2 miesiące z zapłatą należnego czynszu, o których mowa w §3 ust. 10 lit. a-g niniejszej umowy,
   b) Opóźnienia z zapłatą lub zwrotem Wydzierżawiającemu obciążeń publicznoprawnych przez okres dwóch miesięcy kalendarzowych,
   c) Zmiany funkcji przedmiotu umowy lub gospodarowania Nieruchomością w sposób sprzeczny z warunkami ustalonymi w umowie,
   d) Niezgodnej z umową wykorzystania lub eksploatacji przedmiotu dzierżawy, w szczególności niezgodne z wymogami Wydzierżawiającego, określonymi w szczegółowym opisie przedmiotu dzierżawy przetargu znak **1/PPN/2023**, w wyniku którego rozstrzygnięcia zawierana jest niniejsza umowa, wybudowanie lub użytkowanie Instalacji,

e) Niewykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy, budynku spalarni i Instalacji w należytym stanie,
f) Udostępnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego,
g) Braku zapewnienia ciągłości ubezpieczenia nieruchomości i ruchomości przez cały okres umowny na warunkach wskazanych w umowie,

2. Dzierżawca zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z mocą obowiązującą na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, w którym Wydzierżawiający zalega z płatnościami za 3 pełne okresy, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty wyznaczającego Wydzierżawiającemu dalszy, co najmniej 14-dniowy termin do zapłaty.
3. Każda ze Stron może dokonać wypowiedzenia przedmiotowej umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia z mocą obowiązywania na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenia może nastąpić wyłącznie z ważnej przyczyny, która zostanie wyraźnie przywołana i wykazana w wypowiedzeniu.
4. W przypadku upływu okresu zawarcia umowy, rozwiązania, wypowiedzenia lub odstąpienia od niniejszej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu dzierżawy, jego nieodpłatnego przekazania Wydzierżawiającemu, rozliczenia się z Wydzierżawiającym w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni bez odrębnego wezwania.
5. W razie niewykonania zobowiązań, o których mowa w ust. 4 powyżej w wyznaczonym w ust. 4 terminie Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu odszkodowanie w wysokości 1/30 części dwukrotnej miesięcznej stawki czynszu za każdy rozpoczęty dzień niewykonania tych zobowiązań oraz zwróci Wydzierżawiającemu koszt opłat eksploatacyjnych, koszty dostawy energii cieplnej oraz utylizacji odpadów, jakie Wydzierżawiający będzie ponosił w okresie roku od rozwiązania/wypowiedzenia/odstąpienia od umowy w związku z brakiem świadczenia tych usług przez Dzierżawcę.
6. Strony ustalają, że wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy i Instalację stają się wraz z przekazaniem, o którym mowa w ust. 4 własnością Wydzierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów związanych z budową budynku spalarni i Instalacji, remontów, modernizacji, adaptacji i przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności, jak i nie przysługuje mu prawo do żądania zwrotu ich wartości lub innego wynagrodzenia lub odszkodowania z tego tytułu.
7. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego, na podstawie opinii technicznej, że w dniu upływu obowiązywania umowy Instalacja, z uwagi na stan techniczny nie nadaje się do dalszego prawidłowego użytkowania lub wykorzystania, na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca rozbierze Instalację lub budynek na własny koszt i ryzyko w terminie 3 miesięcy od daty upływu obowiązywania umowy, o ile strony nie postanowią inaczej. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wymienionego w zdaniu poprzednim, Wydzierżawiający będzie miał prawo wykonać prace rozbiórkowe na koszt Dzierżawcy bez konieczności uzyskania dalszej zgody.
8. Wydanie przedmiotu umowy oraz Instalacji odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawartego między obiema stronami.
9. W braku stawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu umowy Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia i podpisania protokołu ze skutkiem dla obu stron.
10. W każdym przypadku zakończenia Umowy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do żądania usunięcia przez Dzierżawcę na jego koszt poniesionych nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego w sytuacji, gdy prace te zostały wykonane w sposób sprzeczny

z obowiązującymi przepisami prawa, Umową lub warunkami przetargu, w wyniku którego zawierana jest niniejsza umowa. W sytuacji, w której Dzierżawca nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do dokonania tych prac na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§8. KARY UMOWNE

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości:
   a) 20.000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia w zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Instalacji,
   b) 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku wybudowania Instalacji w sposób niezgodny z Umową lub dokumentacją przetargową, w wyniku której zawarta jest niniejsza umowa,
   c) 20.000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy eksploatacji Instalacji w sposób niezgodny z Umową lub dokumentacją przetargową, w wyniku której zawarta jest niniejsza umowa,
   d) 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) w przypadku zaniechania obowiązków, o których mowa w §1 ust. 10 umowy za każde zaniechanie,
   e) 5 zł/kg (słownie: pięć złotych za kilogram) odpadów w przypadku uchybienia obowiązkowi odbioru i utylizacji odpadów Wydzierżawiającego za każdy dzień uchybienia, o ile nie zostało to spowodowane działaniem siły wyższej,
   f) 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) dziennie w przypadku uchybienia obowiązkowi dostarczania Wydzierżawiającemu energii cieplnej na warunkach wskazanych §2 ust. 5 umowy za każdy dzień uchybienia, o ile nie zostało to spowodowane działaniem siły wyższej,
2. Wydzierżawiający jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości:
   a) 5 zł/kg (pięć złotych za kilogram) odpadów w przypadku odmowy wydania do utylizacji odpadów Wydzierżawiającego za każdy dzień uchybienia, o ile nie zostało to spowodowane działaniem siły wyższej,
   b) 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku niewyrażenia zgody na przeniesienie na rzecz Dzierżawcy decyzji, o których mowa w §1 ust. 3 Umowy.
3. W przypadku, w którym kary umownej zastrzeżone umownie nie pokryją rzeczywiście poniesionej szkody, strona jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad należne kary umowne.

§9. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. W przypadku:
   a) Wykonywania przez Wydzierżawiającego niezbędnych prac budowlanych powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności,
   b) Usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności,

   Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Wydzierżawiającego.
2. W przypadku określonych w ust. 1 lit a powyżej nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez Dzierżawcę za okres zawieszenia działalności spowodowany przyczyną powyżej

opisaną. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

§10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa polskiego.
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 upoważniony organ zwróci się do którejkolwiek ze stron o okazanie umowy, o czym strona ujawniająca niezwłocznie poinformuje drugą stronę umowy.
5. Wykonanie Umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem Danych Osobowych jest Szpital Specjalistyczny im J.K. Łukowicza w Chojnicach. Jednocześnie Wydzierżawiający oświadcza, że realizuje obowiązki Administratora Danych Osobowych określone w przepisach RODO także w zakresie dotyczącym danych osobowych Dzierżawcy (a także jego pracowników).
6. Gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazało się nieważne lub prawnie bezskuteczne, umowa pozostaje w mocy co do pozostałych części. Strony podejmą w takiej sytuacji wszelkie niezbędne działania celem zastąpienia nieważnego lub prawnie bezskutecznego zapisu innym, najbliższym mu pod względem treści, skutków prawnych i ekonomicznych.
7. Integralną część niniejszej umowy stanową załączniki:
   a) Mapa nieruchomości z oznaczeniem granic przedmiotu umowy,
   b) Protokół zdawczo-odbiorczy,
   c) Oferta Wydzierżawiającego złożona w toku przetargu znak **1/PPN/2023**,
   d) Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzona dla Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Chojnicach pod nazwą Szpital Specjalistyczny im. J.K. Łukowicza w Chojnicach pobrana w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień … ,
   e) Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców prowadzona dla … pobrana w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień …,
   f) Pełnomocnictwo do zawarcia umowy i przejęcia przedmiotu dzierżawy.