

UMOWA DZIERŻAWY Nr

zawarta w dniu2023r. roku, w Warszawie pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego z siedzibą w Warszawie przy ul. Banacha 1a, 02-097 Warszawa, samodzielnym publicznym zakładem opieki zdrowotnej wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000073036, NIP: 5220002529, REGON: 000288975, reprezentowanym przez:

Annę Łukasik –Dyrektora, w imieniu której na podstawie pełnomocnictwa z dnia 22.11.2023r. działa Marcin Rodzoś - Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,

zwanym dalej „Wydierżawiającym”,

a

..... z siedzibą w przy ul. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS reprezentowaną przez:

lub

..... przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG, NIP działającym pod firmą, z siedzibą w przy ul., nr PESEL zamieszkałym w przy ul., zwanym dalej w treści umowy „Wykonawcą”.

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY:

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest:

- 1) Dzierżawa pomieszczeń wraz z chłodniami w budynku UCP przy ul. Pawińskiego 7.
- 2) odbiór i przewóz zwłok pacjentów (w tym zwłok dzieci martwo urodzonych) z poszczególnych komórek organizacyjnych Zamawiającego (Centralny Szpital Kliniczny, Dziecięcy Szpital Kliniczny, Szpital Kliniczny Dzieciątka Jezus) do chłodni przy ul. Pawińskiego 7 w Warszawie.
- 3) zabezpieczenie zwłok przy transporcie w worek, przystosowany do przechowywania i transportu osób zmarłych, prowadzenie ewidencji zawierającej wszystkie dane dotyczące zlecenia przechowywania zwłok w chłodni oraz dane osoby uprawnionej do pochowania osoby zmarłej, która odebrała zwłoki z chłodni,
- 4) odbiór i przewóz zwłok dzieci martwo urodzonych, bez względu na czas trwania ciąży z Oddziału Klinicznego Położnictwa, Perinatologii i Ginekologii, Dziecięcego Szpitala Klinicznego UCK WUM do chłodni przy ul. Pawińskiego 7 w Warszawie,

- 5) przechowywanie w chłodni bezpłatnie zwłok osób zmarłych u Zamawiającego do 72 godzin licząc od godziny, w której nastąpiła śmierć pacjenta wskazanej w karcie skierowania zwłok do chłodni, oraz powyżej 72 godzin za odpłatnością zgodnie z art. 28 ust. 5 ustawy z dnia 15.04.2011r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2018, poz. 2190 ze zm.), wyjątek stanowi ciało skierowane na przeprowadzenie sekcji zwłok, którego bezpłatne przechowywanie trwa do 72 godzin od daty i godziny przeprowadzonej sekcji. Ciało po przeprowadzonej sekcji odbierane jest przez Wykonawcę.
- 6) przygotowanie zwłok poprzez ich umycie i okrycie z zachowaniem godności należytej osobie zmarłej, w celu ich wydania osobie lub instytucji uprawnionej do ich pochowania, o których mowa w ustawie z dnia 31.01.1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2019, poz. 1473 ze zm.),
- 7) wydanie zwłok osobom lub instytucjom uprawnionym do pochowania osób zmarłych, o których mowa w ustawie z dnia 31.01.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2019, poz. 1473 ze zm.).

2. Usługi wymienione w ust. 1 pkt 2-7 powyżej (w tym w zakresie ust. 1 pkt 4 przechowywanie do 72 godzin) są świadczone przez Wykonawcę nieodpłatnie dla osób uprawnionych do pochowania zmarłego (rodziny zmarłego albo innych osób lub firm posiadających pisemne upoważnienie do odbioru zwłok).

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 nie stanowią przygotowania zwłok osoby zmarłej do pochowania.

4. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia ciągłości realizacji usług w okresie trwania umowy.

5. Wykonawca nie może powierzyć wykonania niniejszej umowy innej osobie.

6. Wykonawca nie może ograniczać próśb osób uprawnionych do pochówku do wyboru innego podmiotu celem przygotowania zwłok osoby zmarłej do pochówku umieszczając informację o powyższym w miejscu widocznym dla osób uprawnionych.

§2

1. Wykonawca jest zobowiązany:

- 1) dysponować nr telefonu czynnym 24 godziny na dobę, pod którym będą odbierane zlecenia transportu i przechowywania zwłok,
- 2) wykonywać usługi będące przedmiotem niniejszej umowy w szczególności zgodnie z:
 - a) ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2018, poz 2190 ze zm.)
 - b) rozporządzeniem 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 2012 r., poz. 420 ze zm.),
 - c) rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi (Dz. U. z 2001, nr 153, poz. 1783 z zm.),

d) rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019, poz. 595 ze zm.)

§3

1. Wykonawca zobowiązany jest do przyjmowania zlecenia odbioru zwłok pod nr telefonu lub kom. czynnym przez 24 godziny na dobę.
2. Pracownicy Wykonawcy zobowiązani są do odbioru zwłok z określonego miejsca w budynku szpitalnym Zamawiającego po ich uprzednim umieszczeniu w specjalnym worku przez Wykonawcę w terminie [] od chwili zgłoszenia/od chwili zgonu .
3. Zwłoki osoby zmarłej wydawane będą Wykonawcy wraz z kartą skierowania zwłok do chłodni oraz identyfikatorem, o których mowa w § 3 rozporządzenia 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. 2012 r., poz. 420). Karta skierowania zwłok do chłodni sporządzona będzie w dwóch egzemplarzach po jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy, przy czym na egzemplarzu Zamawiającego pracownik Wykonawcy potwierdza podpisem fakt odebrania zwłok.

§4

1. Zwłoki osób zmarłych u Zamawiającego mogą być wydane z chłodni jedynie osobom lub instytucjom uprawnionym do pochowania zmarłego. o których mowa w art. 10 Ustawy z dnia 31.01.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz. U.2019 r. poz. 1473), bądź też innej osobie (firmie pogrzebowej) posiadającej pisemne upoważnienie w/w podmiotów uprawnionych.
2. Zwłoki będą wydawane przez wszystkie dni w tygodniu przez 24 godziny na dobę w chłodni przy ul. Pawińskiego 7, 02-106 Warszawa, 02-005 Warszawa.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej o minimalnej sumie gwarancyjnej w wysokości 250 000,00 zł
2. Wykonawca, najpóźniej w dniu zawarcia umowy przedstawi Zamawiającemu umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz dokumenty potwierdzające opłacenie wymaganych składek.
3. Umowa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy musi obejmować cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Jeżeli termin obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres realizacji niniejszej umowy, Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu polisę zawartą na kolejny okres ubezpieczenia nie później niż na 7 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowej polisy.

§ 6

1. Wykonawca będzie realizował usługi objęte niniejszą umową co najmniej przy pomocy osób wskazanych w wykazie osób skierowanych do realizacji usługi, stanowiącym załącznik nr do umowy.
2. Zmiana osoby wskazanej w wykazie osób skierowanych do realizacji usługi wymaga złożenia przez Wykonawcę zaktualizowanego wykazu osób skierowanych do realizacji usługi najpóźniej na 3 dni przed

dopuszczeniem tej osoby do realizacji usługi.

3. Zmiana osoby wskazanej w wykazie osób skierowanych do realizacji usługi nie może spowodować zmniejszenia ilości osób w przeliczeniu na pełne etaty zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.
4. Zaktualizowanie wykazu osób, o którym mowa powyżej nie stanowi zmiany umowy.

§ 8

1. Do utrzymania stałego bezpośredniego kontaktu strony wyznaczają:

- 1) Karola Żelazowskiego – Kierownika Działu Administracyjno-Gospodarczego tel. 22 599 20 14, email: karol.zelazowski@uckwum.pl ze strony Zamawiającego oraz
- 2) ze strony Wykonawcy.

§ 9

1. Wykonawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązków wskazanych w § 1 ust. 1 pkt 2-7, § 2, § 3, § 4 umowy w wysokości 800 zł za każdy przypadek.
2. W przypadku odstąpienia, rozwiązania, lub wypowiedzenia umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy — Wykonawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości trzymiesięcznej kwoty netto czynszu +VAT.
3. W przypadku opóźnienia w przedłożeniu dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia (przedłużenia), o których mowa w § 5 ust. 3, Wykonawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1 000,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
4. Kara umowna będzie płatna na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wydzierżawiającego w terminie określonym w nocie. W przypadku uchybienia terminowi płatności wskazanemu w nocie, Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie należnych Wydzierżawiającemu kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy wskazanego na fakturze VAT także przed terminem płatności, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony — 36 miesięcy od dnia jej zawarcia.
2. W przypadku, gdy Wykonawca naruszy obowiązki określone w § 1 ust. 2-7, § 4, § 5 ust. 2, § 6 ust. 3, Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, powiadamiając o tym fakcie Wykonawcę na co najmniej 7 dni przed terminem rozwiązania umowy.
3. W pozostałych przypadkach naruszenia przez Wykonawcę postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiającemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Wykonawcy pomieszczenia z chłodniami, mieszczące się w budynku Uniwersyteckiego Centrum Patomorfologii przy ul. Pawińskiego 7, 02-106 Warszawa o powierzchni 435,05 m², z przeznaczeniem na działalność usługową niemedyką.

2. Wykonawca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
4. Wykonawca zobowiązuje się siłami i środkami własnymi utrzymać pomieszczenia i ich bezpośrednie otoczenie (komunikacja) oraz wyposażenie, będące przedmiotem najmu we właściwym stanie sanitarno – higienicznym.
5. Wszystkie pomieszczenia wynajmowane posiadają instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną.
6. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i konserwacją przedmiotu umowy oraz do dokonania drobnych napraw, do których w szczególności należą: drobne naprawy podłóg, drzwi, okien (wymiana wybitych szyb), malowanie ścian, drzwi wewnętrznej strony drzwi, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody za zgodą Wyzierżawiającego.
7. Wyzierżawiający zobowiązuje się zapewnić Wykonawcy:
 - 1) dostęp do mediów,
 - 2) ochronę pomieszczeń wynajmowanych.

§ 12

1. Z tytułu dzierżawy powierzchni określonej w § 1 ust. 1 Wykonawca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości wskazanej w formularzu oferty.
2. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 Wykonawca ponosić będzie koszty związane z wynajmowaną powierzchnią, tj.
 - 1) energię elektryczną, za zużycie na podstawie wskazań podlicznika oraz ceny jednostkowej kWh (zgodnie z umową zawartą przez UCK WUM z dostawcą) wraz z opłatami z tytułu dystrybucji i abonamentowymi – wg. stawek dystrybucji energii elektrycznej (grupa taryfowa B21 – zgodnie z załącznikiem do decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki)
 - 2) wodę i ścieki, za zużycie wody zimnej i ciepłej na podstawie wskazań podliczników oraz ceny jednostkowej zgodnie z umową zawartą przez UCK WUM z dostawcą, za podgrzewanie wody ciepłe zgodnie z rozdzielnikiem obowiązującym w UCK WUM).
 - 3) centralne ogrzewanie, proporcjonalnie od wynajmowanej powierzchni zgodnie z rozdzielnikiem obowiązującym w UCK WUM na podstawie umowy zawartej z dostawcą.
 - 4) wywóz nieczystości stałych (komunalnych) za m³ zgodnie z umową podpisaną przez UCK WUM.
5. Płatności określone w podpunktach 1-4 będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego w terminie 7 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury VAT. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
6. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie co 12 miesięcy o średnio roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, od następnego miesiąca po miesiącu, w którym taki wskaźnik został ogłoszony przez GUS za rok ubiegły za jednostronnym pisemnym powiadomieniem na co Wykonawca wyraża zgodę. W celu uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w 2023 roku.

7. Strony ustalają kaucję w wysokości dwukrotności czynszu, o którym mowa w ust. 1, którą należy uiścić przelewem na numer rachunku bankowego Wdzierżawiającego 91 1130 1017 0020 0774 3920 0005.

8. Kaucja pobierana jest dla zabezpieczenia roszczeń Wdzierżawiającego z tytułu dokonanych w trakcie trwania umowy zniszczeń lub zużycia przedmiotu umowy ponad normalne zużycie w trakcie jego użytkowania lub nieopłacania czynszu dzierżawnego, opłat eksploatacyjnych w ust. 2 powyżej.

9. Po rozwiązaniu umowy, w przypadku braku zaległości w szczególności w opłatach za media, eksploatację i czynsz oraz po stwierdzeniu przez Wdzierżawiającego stanu przedmiotu umowy w zakresie zniszczeń bądź zużycia przedmiotu umowy, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wartości nominalnej, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty zwrotu przedmiotu umowy. Kaucja jest nieoprowentowana.

10. W przypadku zaległości z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z niniejszą umową lub stwierdzeniem istotnego uszkodzenia przedmiotu umowy, naliczeniu kar umownych Wdzierżawiający ma prawo zachować uiszczoną kaucję lub pomniejszyć ją o wysokość powstałych roszczeń względem Wykonawcy związanych z nieprawidłowym wykonywaniem Umowy na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 13

1. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) używania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 2) przestrzegania ogólnie obowiązujących zasad porządkowych, p/poż, bhp itp.,
 - 3) pokrycia kosztów ewentualnych adaptacji pomieszczeń,
 - 4) pokrycia kosztów usunięcia powstałych w okresie obowiązywania umowy szkód w przedmiocie najmu powstałych w wyniku działalności Wykonawcy,
2. W przypadku dokonanej przez Wykonawcę, za zgodą Wdzierżawiającego zmiany w wystroju i funkcji pomieszczeń, po zakończeniu umowy Wykonawcy nie będzie przysługiwało roszczenie zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu.
3. Wykonawca nie ma prawa oddawania przedmiotu umowy w poddzierżawę, podnajem lub użytkowanie osobom trzecim. W przypadku nie przestrzegania powyższego postanowienia Wdzierżawiający będzie uprawniony natychmiastowego rozwiązania umowy o najem pomieszczeń.
4. Wdzierżawiający nie ponowi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z działalnością Wykonawcy realizowaną w przedmiocie umowy oraz w związku z usługą transportu i przechowywania zwłok.

§ 14

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 36 miesięcy tj. od dnia do dnia r.

§ 15

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności, gdy Wykonawca:
 - 1) wykorzystuje pomieszczenia w sposób niezgodny z przeznaczeniem,

- 2) zalega z płatności za okres dwóch miesięcy i pomimo upomnienia na piśmie nie uzupełnił w ciągu jednego tygodnia zaległości płatniczych,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia lub ich części osoba trzecim bez zgody Wynajmującego.

§ 16

1. Najemca po wygaśnięciu niniejszej umowy ma obowiązek pozostawić pomieszczenia w stanie nie pogorszonym oprócz zmian wynikających z naturalnego zużycia.
2. Wydanie przedmiotu najmu oraz jego zwrot nastąpi w formie protokolarnej.

§ 17

W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wynajmujący może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie za zgodą obu stron w formie pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

§ 19

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy, w przypadku braku możliwości ich polubownego rozwiązania rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA

.....

.....

Załącznik nr 1 do Umowy
dzierżawy

UCP pomieszczenia

Lp.	Nazwa	Metraż pomieszczenia	Symbol pomieszczenia
1.	Szatnia	11,70 m ²	P.10
2.	Łazienka	3,90 m ²	P.11
3.	Korytarz	9,90 m ²	P.12
4.	WC rodzin	4,90 m ²	P.13
5.	Poczekalnia rodzin	24,00 m ²	P.14
6.	Wiatrołap	3,20 m ²	P.15
7.	Pokój biurowy	15,70 m ²	P.16
8.	+ pokój socjalny	15,40 m ²	P.17
9.	Korytarz	22,60 m ²	P.18
10.	Ekspozycja zwłok dzieci	18,00 m ²	P.20
11.	Ekspozycja zwłok	33,70 m ²	P.21
12.	Ekspozycja zwłok	41,50 m ²	P.22
13.	Korytarz	60,20 m ²	P.23
14.	Magazyn trumien	18,02 m ²	P.25
15.	Pomieszczenie przygotowania zwłok	21,53 m ²	P.26
16.	Śluza szatniowa część czysta	8,40 m ²	P.27
17.	Śluza łazienkowa	7,20 m ²	P.28
18.	Śluza szatniowa część brudna	8,30 m ²	P.29
19.	Chłodnia na wózki	14,70 m ²	P.30

20.	Pomieszczenie z chłodniami	40,60 m ²	P.31
21.	Pomieszczenie na szczątki	3,00 m ²	P.32
22.	Pomieszczenie porządkowe	3,20 m ²	P.32a
23.	Pomieszczenie z chłodniami	41,60 m ²	P.33
24.	Pomieszczenie porządkowe	3,80 m ²	P.39
ŁĄCZNA ILOŚĆ METRÓW		435,05 m ²	

