

UMOWA DZIERŻAWY NR WSZ.DET...../..... Projekt umowy

zawarta w dniu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach, 96-100 Skierniewice ul. Rybickiego 1, NIP 836-10-81-857, REGON 000657119 wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS 0000017228, reprezentowanym przez:

Jacka Kaniewskiego - Dyrektora

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
zarejestrowanym w

posiadającym NIP oraz REGON,

reprezentowanym przez

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”, a łącznie lub z osobna „Stroną” lub „Stronami”.

Preambuła

Mając na uwadze, że Strony zawarły umowę na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i serologii transfuzyjnej w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert nr postępowaniaz dnia przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 295z późn.zm.), w której w §.....ust. ,..... pkt Przyjmujący Zamówienie (zwany w niniejszej umowie Dzierżawcą) jest zobowiązany do utworzenia laboratorium na bazie dzierżawionych pomieszczeń, konieczne stało się zawarcie niniejszej umowy dzierżawy.

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy na podstawie niniejszej umowy w dzierżawę dwa lokale użytkowe:
 - a) lokal o ogólnej powierzchni **269,73 m2** w budynku głównym Szpitala przy ul. Sobieskiego 4, 96-100 Skierniewice
 - b) lokal o ogólnej powierzchni **29,40 m2** w budynku Poradni przy ul. Wita Stwosza 1, 96-100 Skierniewice
2. Wykaz lokali wraz z pomieszczeniami stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem umowy przeprowadził wizję lokalną w przedmiocie dzierżawy w celu oceny stanu technicznego lokali wskazanych w ust. 1 i stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany. Dzierżawca nie będzie wnosił wobec Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń związanych ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy.
4. Przekazanie pomieszczeń zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Wydierżawiający oświadcza, że budynki w którym znajdują się lokale stanowiące przedmiot dzierżawy zostały mu oddane w nieodpłatne użytkowanie przez podmiot tworzący (Województwo łódzkie) i Wydierżawiający jest uprawniony w imieniu własnym do zawarcia umowy dzierżawy na zasadach określonych przez Samorząd Województwa łódzkiego w uchwale Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne (z późn. zm.).

§ 2.

1. Dzierżawca oświadcza, że bierze w dzierżawę lokale użytkowe określone w § 1 wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej tj. świadczenia usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i serologii transfuzjologicznej.
2. W celu wykonywania działalności, o której mowa w § 2 ust.1 Dzierżawca zobowiązuje się do adaptacji i zagospodarowania dzierżawionych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmieniać rodzaju prowadzonej działalności w wdzierżawionym lokalu. Dzierżawca oświadcza, że znane mu jest postanowienie art.13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej w zakresie ograniczeń wykonywania w przedmiocie dzierżawy innej działalności niż lecznicza.

§ 3.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę pomieszczeń wynosi:
netto **złotych**
brutto **złotych** (VAT 23%)
(słownie brutto:)
2. Stawka za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi: netto zł, brutto zł, podatek VAT 23%
(słownie brutto:)
3. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.

§ 4.

1. Niezależnie od czynszu Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za:
 - a) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej:
 - pomieszczenia w budynku głównym przy ul. Sobieskiego 4 - na podstawie refaktury wystawionej przez Wyzierżawiającego wg wskazań podlicznika zamontowanego na koszt Dzierżawcy i wg obowiązujących cen,
 - pomieszczenia przy ul. Wita Stwosza 1 - wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierżawiającego zgodnie z cenami dostawcy,
 - b) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierżawiającego zgodnie z cenami dostawcy,
 - c) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy,
 - d) wywóz odpadów komunalnych – ryczałt miesięczny za wywóz odpadów każdorazowo według aktualnych stawek ustalanych przez gminę
 - e) niezależnie od kwoty czynszu Dzierżawca będzie uiszczał miesięcznie podatek od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady medyczne we własnym zakresie i na własny koszt. Brak realizacji tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 25% stawki czynszu brutto za dany miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiło naruszenie.
3. Dzierżawca jest zobowiązany realizować płatności, o których mowa w § 3 ust.1 i w § 4 ust.1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wyzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 5.

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Dzierżawca wpłaci w ciągu 7 dni licząc od dnia protokolarnego przekazania pomieszczeń na konto szpitala Nr 54 1500 1689 1216 8002 4800 0000 **zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy netto w wysokości** **złotych** (słownie:) zgodnie z § 22 Uchwały Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa

Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne.

2. Brak wpłaty zabezpieczenia skutkuje rozwiązaniem umowy bez składania dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.
3. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem równym oprocentowaniu konta bankowego, na które wpłacono kwotę zabezpieczenia, jednak nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności tej kwoty w terminie 7 dni licząc od dnia zwrotu pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6.

1. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dalszego wydzierżawienia pomieszczeń ani oddawanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie zależne na rzecz osób trzecich na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub bezumownie.
2. Dzierżawca zapoznał się ze stanem pomieszczeń oddawanych w dzierżawę i oświadcza, że nadają się do użytku zgodnie z celem niniejszej umowy – odpowiadają wymaganiom odpowiednim do rodzaju wykonywanej działalności leczniczej oraz zakresu świadczeń zdrowotnych, jakie będą udzielane przez Dzierżawcę (zgodnie z art. 22 ustawy o działalności leczniczej).
3. Przez cały okres dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z wymaganiami odpowiednimi do rodzaju wykonywanej działalności leczniczej oraz zakresu udzielanych świadczeń zdrowotnych, w szczególności z wymaganiami dotyczącymi warunków ogólnoprzestrzennych, bhp, ochrony p.poż., sanitarnych i instalacyjnych, ochrony mienia i środowiska.
4. Wszelkich zmian budowlanych, adaptacji, modernizacji pomieszczeń oddanych w dzierżawę oraz w celu ewentualnego dostosowania pomieszczeń do aktualnych i zmieniających się w trakcie trwania dzierżawy wymagań ogólnoprzestrzennych, sanitarnych i instalacyjnych Dzierżawca dokonuje we własnym zakresie, na własną odpowiedzialność i na własny koszt.
5. Dzierżawcę obciąża również obowiązek bieżącej konserwacji pomieszczeń, w tym urządzeń i instalacji znajdujących się w przedmiocie dzierżawy, przez co strony rozumieją w szczególności: przeglądy i konserwacje, usuwanie awarii, wdrażanie zaleceń Powiatowej Inspekcji Sanitarnej, malowanie ścian wraz z usuwaniem ubytków tynku i inne roboty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do umówionego użytku w zakresie określonym w Kodeksie Cywilnym.
6. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę roboty adaptacyjne czy przebudowa lub modernizacja pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, po wyrażeniu akceptacji Zarządu Województwa Łódzkiego. Naruszenie tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 15 000,00 złotych (słownie: piętnaście tysięcy złotych).
7. Wszystkie nakłady na przedmiot dzierżawy będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji i adaptacji Dzierżawca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko i pozostawi je po zakończeniu dzierżawy Wydierżawiającemu bez obowiązku zwrotu kosztów poniesionych nakładów przez Wydierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wydierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy).

§ 7.

1. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić lokale Wydierżawiającemu w przypadku wystąpienia awarii.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z kradzieżą w lokalu, chyba że z własnej winy przyczynił się do powstania szkody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem oraz do szczególnej dbałości o stan techniczny, sanitarny i przeciwpożarowy oddanych w dzierżawę pomieszczeń.
4. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w dzierżawionych pomieszczeniach w okresie dzierżawy. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu wyrządzone nienależytym utrzymaniem dzierżawionych pomieszczeń i powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej

oraz ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od ryzyk związanych z pożarem, zalaniem i innych zdarzeń losowych pod rygorem prawa Wydierżawiającego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym lub nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 25% kwoty czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc nieprzedstawienia odpowiedniej polisy.

6. Dzierżawca nie ma prawa do dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca może zamieszczać przy wejściu do wydierżawionych lokali tablice informacyjne związane z prowadzoną przez niego działalnością po zaakceptowaniu ich treści przez Wydierżawiającego. Nie wolno Dzierżawcy umieszczać na budynku jakiegokolwiek reklamy.

§ 8.

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje **od dnia 01.05.2021 roku do 30.04.2024 roku, z zastrzeżeniem ust. 2.**
2. Umowa niniejsza jest umową akcesoryjną w stosunku do umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i serologii transfuzjologicznej. W przypadku gdy rozwiązaniu lub wygaśnięciu ulegnie umowa na świadczenie usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologii i serologii transfuzjologicznej, automatycznemu rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.

§ 9.

1. Strony mogą rozwiązać umowę dzierżawy w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności (niekoniecznie następujące po sobie),
 - c) przedmiot dzierżawy lub jego część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - d) Dzierżawca nie wywiązuje się lub nienależyte wywiązuje się z innych warunków umowy,
 - e) w przypadku, gdy Dzierżawca trwale narusza substancje pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy w zakresie nie uzgodnionym z Wydierżawiającym,
 - f) w przypadku, gdy Dzierżawca nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy i odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie dzierżawy działalnością.
3. Wypowiedzenie umowy i rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) podjęcia przez Dzierżawcę bezpośrednich działań w celu rozpoczęcia wykonywania przez niego takich samych świadczeń zdrowotnych, jak wykonywane przez Wydierżawiającego,
 - b) gdy zajdzie konieczność zwrócenia majątku, w którym znajduje się lokal właścicielowi – Województwu Łódzkiemu,
 - c) gdy zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że dzierżawa lokalu nie leży w interesie Wydierżawiającego,
 - d) gdy dojdzie do przekształcenia Wydierżawiającego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy.

§ 10.

1. Po zakończeniu dzierżawy z jakichkolwiek przyczyn – przed upływem okresu, o którym mowa w § 8 ust.1 jak i z upływem tego okresu – Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Dodatkowo, Dzierżawca pozostawi bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego ich równowartości wszystkie wykonane w Przedmiocie dzierżawy nakłady będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji i adaptacji chyba, że Wydierżawiający zażąda ich usunięcia (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy).

2. Po zakończeniu dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, gdzie zostanie oceniony stan techniczny pomieszczeń.
3. W przypadku konieczności dokonania przez Wyzierżawiającego jakichkolwiek napraw w wyniku nieprawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu Wyzierżawiającemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od ich wykonania i złożenia faktury. Dzierżawca może zwolnić się z obowiązku rekompensaty finansowej za wykonane prace, jeżeli przed zwróceniem lokalu Wyzierżawiającemu samodzielnie przywróci lokal do stanu normalnego zużycia usuwając wszelkie szkody w lokalu.

§ 11.

Dzierżawca dodatkowo oświadcza, iż został poinformowany przez Wyzierżawiającego o tym, że:

1. Wyzierżawiający jest Administratorem danych osobowych Dzierżawcy.
2. Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Administratora Dzierżawca może kierować do Inspektora Ochrony Danych :
 - a) pisemnie na adres korespondencyjny Administratora – Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach ul. Rybickiego 1, 96-100 Skierniewice,
 - b) mailowo na adres iod@wsz-skier.pl.
3. Dane osobowe Dzierżawcy jako osoby uprawnionej do wykonania niniejszej Umowy przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 pkt b) RODO w związku z realizacją umowy i są niezbędne do jej realizacji.
4. Odbiorcami danych osobowych Dzierżawcy mogą być podmioty przetwarzające dane osobowe na polecenie Administratora lub inne podmioty, których udział w realizacji celów, o których mowa w ust. 3 powyżej jest niezbędny, a także podmioty uprawnione na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Dane osobowe Dzierżawcy będą przechowywane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej obowiązującej u Administratora zgodnie z przepisami ustawy o archiwach i narodowym zasobie archiwalnym.
6. Dzierżawcy przysługuje prawo żądania dostępu do jego danych osobowych oraz ich sprostowania. Nie przysługuje mu prawo żądania usunięcia jego danych, ograniczenia ich przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.
7. Jeśli Dzierżawca uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO, przysługuje mu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem treści § 3 ust.3.
3. Ewentualne spory mogące powstać przy realizacji umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla Wyzierżawiającego.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest obowiązany do informowania Wyzierżawiającego o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji pod rygorem uznania, że doręczenia na dotychczasowy adres będą skuteczne.

Dzierżawca:

Wyzierżawiający: