

UMOWA DZIERŻAWY NR/DAT/2022

zawarta w dniu roku 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:

.....

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....

z siedzibą w, zarejestrowanym w, pod numerem KRS, posiadającym NIP, oraz REGON, reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części **Dzierżawcą**.

Umowa zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie czynności technicznych z protetyki stomatologicznej z dzierżawą pomieszczeń przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 771).

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia oznaczone na mapce – planie sytuacyjnym jako Lokal Nr 2 stanowiącym **Załącznik nr 1** do umowy o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 73,03 m² znajdujące się w budynku Administracyjno-Usługowym przy ul. Kopernika 5 w Skierniewicach z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych z zakresu protetyki stomatologicznej (Poradnia Protetyki Stomatologicznej).

§ 2

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: trzydzieści złotych 75/100)
3. Dzierżawca jest zobowiązany realizować płatności, o których mowa w § 2 ust.1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych.
4. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja zostanie zastosowana po upływie pełnego roku kalendarzowego obowiązywania umowy.

§ 3

1. Niezależnie od czynszu Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za:
 - a) eksploatację – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg obowiązujących cen,
 - b) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskazań podlicznika zamontowanego na własny koszt i wg obowiązujących cen,
 - c) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wydierżawiającego zgodnie z cenami dostawcy,
 - d) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy,Niezależnie od kwoty czynszu Dzierżawca będzie uiszczał miesięcznie podatek od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
2. Dzierżawca jest zobowiązany realizować należności, o których mowa w § 3 ust.1 w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury przelewem na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady komunalne i medyczne we własnym zakresie i na własny koszt. Brak realizacji tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 25% stawki czynszu za dany miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiło naruszenie.

§ 4

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydierżawiającego 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 4822 0000 **zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu 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.

§ 5

1. 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).
2. Przez cały okres dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt przedmiotu dzierżawy w należyłym 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, sanitarnych i instalacyjnych.
3. Wszelkich zmian budowlanych, adaptacji, modernizacji pomieszczeń oddanych w dzierżawę 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.
4. 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.

5. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę roboty adaptacyjne czy przebudowa 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).
6. Wszystkie nakłady będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji i adaptacji Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko i pozostawi po zakończeniu dzierżawy Wydierżawiającemu bez obowiązku zwrotu tych kosztów przez Wydierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wydierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy).

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem oraz do szczególnej dbałości o stan techniczny, sanitarny i przeciwpożarowy oddanych w dzierżawę pomieszczeń.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę związane z kradzieżą, włamaniem, uszkodzeniem, pożarem, zalaniem, czynnikami atmosferycznymi, zdarzeniami losowymi, czynnikami chemicznymi i technologicznymi.
3. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w dzierżawionych pomieszczeniach w okresie dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zawrze umowę ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od ryzyk związanych z pożarem, zalaniem i innych zdarzeń losowych.

§ 7

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres **od dnia** roku **do dnia** roku z tym jednakże zastrzeżeniem, że niniejsza umowa dzierżawy jest umową celową i automatycznie wygasa w momencie, gdyby Dzierżawca zakończył udzielanie świadczeń zdrowotnych na podstawie umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu czynności technicznych z protetyki stomatologicznej, którą zawarł z Wydierżawiającym (Udzielającym zamówienia) jako Przyjmujący zamówienie.
2. W przypadku gdyby umowa na udzielanie świadczeń zdrowotnych, o której mowa w ust. poprzedzającym uległa zgodnie z prawem przedłużeniu bądź gdyby Dzierżawca zawarł nową umowę na udzielanie świadczeń zdrowotnych z Wydierżawiającym jako Udzielającym zamówienie, niniejsza umowa może zostać przedłużona za zgodą Zarządu Województwa Łódzkiego.

§ 8

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 zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że dzierżawa lokalu nie leży w interesie Wydierżawiającego,
 - c) gdy dojdzie do przekształcenia Wydierżawiającego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zwykłego zużycia, a także z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 6.
2. Zwrot pomieszczeń następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

Dzierżawcy nie przysługuje prawo poddzierżawy pomieszczeń.

§ 11

Najemca dodatkowo oświadcza, iż został poinformowany przez Wydierżawiającego o tym, że:

1. Wydierżawiający 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. Wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają pod rygorem nieważności zgody Zarządu Województwa Łódzkiego oraz formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym miejscowo dla Wydierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki do umowy:

Załącznik Nr 1 – Rzut dzierżawionych pomieszczeń

Dzierżawca

Wydierżawiający

