

UMOWA DZIERŻAWY Nr/DAT/2022

zawarta w dniu roku w Skierniewicach pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach, 96-100 Skierniewice, NIP: 836-108-18-57, 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 pod numerem 0000017228, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **139,47 m²** znajdujące się w pawilonie handlowo-usługowym oznaczone jako Lokal Nr 1 na mapce sytuacyjnej stanowiącej Załącznik Nr 5 przy ul. Kopernika 5, 96-100 Skierniewice z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej.
2. Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Dzierżawca oświadcza, że wydierżawia pomieszczenia określone w ust.1 w celu

.....

§ 2

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę pomieszczeń wynosi:
netto
brutto (VAT 23%)
(słownie brutto:)
2. Stawka za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi: netto zł, brutto zł, podatek VAT 23%
(słownie brutto:)
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 Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
4. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego..

§ 3

1. Niezależnie od czynszu Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za:
 - a) eksploatację (zawiera opłatę za podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste) na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg obowiązujących cen,
 - b) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskaźnika procentowego obliczającego zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni zgodnie z cenami dostawcy,
 - c) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wydierżawiającego zgodnie z cenami dostawcy,
 - d) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy,
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. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady komunalne 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.

§ 4

1. Tytułem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego z niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Dzierżawca wpłaci w ciągu 7 dni licząc od dnia protokolarnego przekazania pomieszczeń na rachunek Wydierżawiającego o numerze 54 1500 1689 1216 8002 4822 0000 zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy netto w wysokości zgodnie z § 22 Uchwały Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku z późn. zmianami w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne z późn. zmianami.
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 NBP 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.
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, w szczególności z wymaganiami dotyczącymi warunków ogólnoprzestrzennych, sanitarnych i instalacyjnych.
3. Dzierżawcę obciąża również obowiązek bieżącej konserwacji pomieszczeń (malowanie ścian wraz z usuwaniem ubytków tynku), w tym urządzeń i instalacji znajdujących się w przedmiocie dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie dużych awarii, które nie powstały z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić je do Wydierżawiającego, który dokona odpowiedniego zgłoszenia do Spółdzielni, do której przynależy Lokal. Przeglądy i konserwacje Lokalu oraz urządzeń i instalacji znajdujących się w Lokalu, obciążają Wydierżawiającego.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnej współpracy w razie powstania potrzeby wykonania przez którąkolwiek ze stron niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w Przedmiocie Dzierżawy.

5. Nie wolno Dzierżawcy umieszczać na budynku jakiegokolwiek reklamy. Umieszczenie reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dalszego wydierżawienia pomieszczeń ani oddawanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie zależne na rzecz osób trzecich na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub bezumownie.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem oraz do szczególnej dbałości o stan sanitarny, techniczny i przeciwpożarowy oddanych w dzierżawę pomieszczeń.
2. 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 oraz powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę w mieniu ruchomym Dzierżawcy znajdującym się w dzierżawionych pomieszczeniach.
4. Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć umowę ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie dzierżawy działalnością.

§ 7

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres **od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2025 r.**

§ 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,
 - c) przedmiot dzierżawy lub jego część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - d) Dzierżawca naruszył zasady prowadzenia remontu dzierżawionych pomieszczeń (brak zgody Wydierżawiającego na rozpoczęcie robót, nienależyte prowadzenie robót, etc.);
 - e) Dzierżawca nie wywiązuje się lub nienależyte wywiązuje się z innych warunków umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, w szczególności w przypadku gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych Wydierżawiającego (lecniczych, administracyjnych, technicznych) lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości przez Województwo łódzkie (w tym również w razie konieczności zawrotu przedmiotu dzierżawy do zasobów Województwa łódzkiego),
 - b) zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że dzierżawa nie będzie leżała w interesie Wydierżawiającego,
 - c) gdy dojdzie do przekształcenia Wydierżawiającego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy,
 - d) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - e) Dzierżawca dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody Wydierżawiającego,
 - f) Dzierżawca nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie dzierżawy działalnością.

§ 9

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z przyczyn określonych w § 8 ust. 2 i ust. 3 umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania umowy dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.

2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości dziesięciokrotności dotychczasowego czynszu liczonego proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego zajmowania pomieszczeń, poczynając od dnia następnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy.
3. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ustępie 1 Wydierżawiający:
 - a) sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym ustali stan techniczny dzierżawionych pomieszczeń, ewentualny stopień ich zniszczenia będący wynikiem nieprawidłowego używania, a w przypadku stwierdzenia zniszczeń zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu dzierżawy;
 - b) wykona wszelkie roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z prawem żądania przez Wydierżawiającego od Dzierżawcy zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków. Wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 10

Wszelkie kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie podlegać mogą sumowaniu i mogą zostać potrącone przez Wydierżawiającego z jakiegokolwiek wzajemnej wierzytelności Dzierżawcy, również z innej umowy. Jeżeli szkoda Wydierżawiającego przewyższa wysokość naliczonych kar umownych, Wydierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 11

Dzierżawca 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 spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym miejscowo dla Wydierżawiającego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

.....
/ Dzierżawca/

.....
/ Wydierżawiający /