



UMOWA DZIERŻAWY NR (PROJEKT)

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 przy ulicy, zarejestrowanym w rejestrze przez 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 2023 r. poz. 991).

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 73,03 m² znajdujące się w pawilonie handlowo-usługowym oznaczone jako Lokal Nr 2 na mapce sytuacyjnej stanowiącej Załącznik Nr 1 do umowy przy ul. Kopernika 5, 96-100 Skierniewice z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych z zakresu protetyki stomatologicznej (Poradnia Protetyki Stomatologicznej).
2. Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 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:)
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. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności Wydierżawiającemu 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.

§ 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 Wyzierzawiającego wg wskazań podlicznika zamontowanego na własny koszt i wg obowiązujących cen dostawców,
 - c) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierzawiającego 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,
2. Dzierżawca jest zobowiązany realizować należności, o których mowa w § 3 ust.1 w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury przelewem na konto Wyzierzawiającego wskazane na fakturze.
 3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wyzierzawiającego.
 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 Wyzierzawiającego 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 Wyzierzawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego, 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 Wyzierzawiającemu bez obowiązku zwrotu tych kosztów przez Wyzierzawiającego, względnie usunie je na żądanie Wyzierzawiającego (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. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający 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 01.02.2024 do 31.01.2026 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 Wyzierżawiającym (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 Wyzierżawiającym jako Udzielającym zamówienia, niniejsza umowa może zostać przedłużona za zgodą Zarządu Województwa Łódzkiego.

§ 8

1. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - 1) przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) powstaje opóźnienie w zapłacie którejkolwiek należności wynikających umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
 - 3) przedmiot dzierżawy lub jego część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 4) Dzierżawca naruszył zasady prowadzenia robót adaptacyjnych czy przebudowy lub modernizacji przedmiotu dzierżawy (brak zgody Wyzierżawiającego na rozpoczęcie robót, nienależyte prowadzenie robót, etc.);
 - 5) Dzierżawca nie wywiązuje się lub nienależyte wywiązuje się z innych warunków umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wyzierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, w szczególności w przypadku gdy:
 - 1) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych Wyzierżawiającego (lecniczych, administracyjnych, technicznych) lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości przez Województwo Łódzkie (w tym również w razie konieczności zwrotu przedmiotu dzierżawy do zasobów Województwa Łódzkiego),
 - 2) zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że dzierżawa nie będzie leżała w interesie Wyzierżawiającego,
 - 3) gdy dojdzie do przekształcenia Wyzierżawiającego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy,
 - 4) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - 5) Dzierżawca dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 6) Dzierżawca nie zawiera umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 9

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z przyczyn określonych w § 9 umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z powierzchni w okresie od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do zwrotu powierzchni potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym stosując podwójną stawkę czynszu w wysokości stawek brutto określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W przypadku niedopełnienia przez dzierżawcę obowiązku określonego w ust. 1 Wyzierżawiający:
 - 1) sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym ustali stan techniczny powierzchni, ewentualny stopień jej zniszczenia będący wynikiem nieprawidłowego używania, a w przypadku stwierdzenia zniszczeń zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu dzierżawy;

- 2) wykona wszelkie roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy (z uwzględnieniem zużycia powierzchni wynikającego ze zwykłego użytkowania) z prawem żądania przez Wyzierżawiającego od Dzierżawcy zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków. Wartość robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia stanu przedmiotu najmu do stanu sprzed zawarcia umowy, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 10

Dzierżawcy nie przysługuje prawo poddzierżawy pomieszczeń.

§ 11

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

§ 12

1. Dzierżawca dodatkowo oświadcza, iż zgodnie z Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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) - dalej RODO, został poinformowany przez Wyzierżawiającego o tym, że:
 - 1) Wyzierżawiający jest Administratorem Danych Osobowych (dalej również jako „Administrator”) Dzierżawcy.
 - 2) Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Administratora Danych Osobowych może kierować do Inspektora Ochrony Danych:
 - a) pisemnie na adres korespondencyjny – Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach ul. Rybickiego 1, 96-100 Skierniewice,
 - b) za pośrednictwem poczty elektronicznej 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 lit. b) i c) RODO w związku z realizacją umowy oraz koniecznością wykonania przez Administratora ciążących na nim obowiązków prawnych.
 - 4) Podanie danych jest dobrowolne, jednak ich nieprzekazanie uniemożliwi realizację niniejszej umowy.
 - 5) 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 pkt. 3 powyżej jest niezbędny, a także podmioty uprawnione na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
 - 6) Dane osobowe Dzierżawcy będą przechowywane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej obowiązującej u Administratora zgodnie z przepisami ustawy o archiwach i narodowym zasobie archiwalnym.
 - 7) 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.
 - 8) Administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych Dzierżawcy do państwa trzeciego ani podejmować w oparciu o te dane zautomatyzowanych decyzji.
 - 9) Jeśli Dzierżawca uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO, przysługuje mu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, adres e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl).

§ 13

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

Dzierżawca

Wyzierżawiający