

UMOWA DZIERŻAWY Nr WSZ.DAT..... (Projekt)

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 Gospodarczy KRS pod numerem 0000017228, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

.....

zwanym w dalszej części Dzierżawcą

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków (dzierżawę) pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej m² znajdujące się w Lokalu Nr 3 w pawilonie administracyjno-usługowym przy ul. Kopernika 5 stanowiące lokal spółdzielczy-własnościowy Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej w dziedzinie

.....

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego stawki czynszu w wysokości:

- a) za lokal wyremontowany (314,89m²) zł/m² plus podatek VAT (słownie netto: zł plus podatek VAT/m²), co daje kwotę miesięcznego czynszu wynoszącą: złotych plus podatek VAT, razem: złotych brutto (słownie brutto: zł)
- b) za lokal do remontu (389,47m²)..... zł/m² plus podatek VAT (słownie netto: zł plus podatek VAT/m²), co daje kwotę miesięcznego czynszu wynoszącą: złotych plus podatek VAT, razem: złotych brutto (słownie brutto: zł)

2. Dzierżawca jest zobowiązany płacić czynsz w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych.
3. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej automatycznej waloryzacji wg. średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego. Waloryzacja obowiązywać będzie każdorazowo od miesiąca następującego po miesiącu w którym ogłoszono wskaźnik waloryzacyjny.

§ 3

1. Niezależnie od kwoty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za:
 - 1) eksploatację – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg obowiązujących cen proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy,
 - 2) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy,
 - 3) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie refaktury wg wskazań podlicznika energii elektrycznej, zamontowanego na koszt Dzierżawcy zgodnie z cenami dostawcy,
 - 4) 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,
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty 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 100,00 złotych za każdy miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiło naruszenie.

§ 4

1. Tytułem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego z niniejszej umowy, w szczególności zabezpieczenia zapłaty kwoty czynszu oraz kar umownych oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Dzierżawca wpłaci w ciągu 7 dni licząc od dnia protokolarnego przekazania pomieszczeń na rachunek Wydierżawiającego o numerze zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy netto w wysokości zł
2. Brak wpłaty zabezpieczenia w terminie 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 po przeprowadzeniu remontu adaptacyjnego w pomieszczeniach wymagających remontu o powierzchni 389,47m², który Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko, nadają się do użytku zgodnie z celem niniejszej umowy.
2. Wyzierżawiający zgadza się na wykonanie przez Dzierżawcę remontu adaptacyjnego pomieszczeń oddawanych w dzierżawę, o którym mowa w ust. 1, poprzez przeprowadzenie w terminie do dnia ich remontu w zakresie określonym w kosztorysie stanowiącym wraz z rzutem pomieszczeń z zaznaczonymi zmianami remontowymi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Ewentualne dalsze planowane przez Dzierżawcę roboty adaptacyjne czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wyzierżawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Naruszenie tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 3.000 złotych (trzy tysiące złotych). W przypadku niezaprzesania prac remontowych prowadzonych bez zgody Wyzierżawiającego, Wyzierżawiającemu po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania prowadzenia prac przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wszystkie nakłady będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji i adaptacji, zarówno te wskazane w ust. 1-3 jak i nakłady późniejsze, realizowane zgodnie z ust. 4, Dzierżawca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko i pozostawi po zakończeniu dzierżawy Wyzierżawiającemu bez obowiązku zwrotu tych kosztów przez Wyzierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wyzierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy), z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość rozliczenia części kosztów remontu, o którym mowa w § 5 ust. 1-3, na podstawie kosztorysu przedstawionego przez Dzierżawcę, z potwierdzeniem faktycznego wykonania prac wskazanych w kosztorysie i ich wyceny przez Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz zaakceptowanego przez Wyzierżawiającego. Rozliczenie nastąpi do wysokości kwoty 90.000,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) w drodze sukcesywnego potrącenia z wzajemną wierzytelnością Wyzierżawiającego z tytułu czynszu dzierżawy, po zaakceptowaniu przedstawionego kosztorysu zatwierdzonego przez Inspektora

Nadzoru Budowlanego i po potwierdzeniu faktycznego wykonania robót przez Inspektora Nadzoru Budowlanego i Wydierżawiającego.

6. 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, w szczególności z wymaganiami dotyczącymi warunków ogólnoprzestrzennych, sanitarnych i instalacyjnych.
7. 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 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.

§ 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 zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo osób i mienia zarówno w dzierżawionych pomieszczeniach, jak i w ich bezpośrednim otoczeniu. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do skrupulatnego zapobiegania wypadkom tj. poślizgnięcia, upadki itp., które mogą skutkować szkodami na osobie lub mieniu.
3. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w dzierżawionych pomieszczeniach w okresie dzierżawy. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu, wyrządzone nienależyтым utrzymaniem dzierżawionych pomieszczeń oraz powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z ust. 2.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca może we własnym zakresie i na własny koszt zawrzeć umowę ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od ryzyk związanych z pożarem, zalaniem etc.
5. Dzierżawca, którego pracownicy wykonują pracę na terenie przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p.poż i ponosi za to odpowiedzialność (oznaczenie schodów, poręczy etc.).
6. Nie wolno Dzierżawcy umieszczać na budynku jakiegokolwiek reklamy. Umieszczenie reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. 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.

§ 7

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres od dnia r. do dnia r.
2. Strony mogą rozwiązać umowę dzierżawy w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z 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 remontu dzierżawionych pomieszczeń (brak zgody Wyzierżawiającego na rozpoczęcie robót, nienależyte prowadzenie robót, etc.);
 - 5) Dzierżawca nie wywiązuje się lub nienależyte wywiązuje się z innych warunków umowy.
4. 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 Województw Łódzkie,
 - 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 przedmiotu dzierżawy oraz mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie dzierżawy działalnością.

§ 8

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z przyczyn określonych w § 7 ust. 2-4 umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiający:
 - 1) 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;
 - 2) wykona wszelkie roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy z prawem żądania przez Wyzierżawiającego 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.

§ 9

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

§ 10

Dzierżawca oświadcza, iż został poinformowany przez Wyzierżawiającego o tym, że zgodnie z Rozporządzeniem 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:

- 1) Wyzierżawiający jest Administratorem danych osobowych (dalej również jako „Administrator”) Dzierżawcy oraz osób wytypowanych przez Dzierżawcę do nadzoru nad realizacją umowy (dalej: „Personel”).
- 2) Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Administratora Danych Osobowych Dzierżawca oraz jego Personel 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, a także dane jego Personelu 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 i jego Personelu 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.

- 6) Dane osobowe Dzierżawcy i jego Personelu będą przechowywane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej obowiązującej u Administratora, zgodnie z przepisami ustawy o archiwach i narodowym zasobie archiwalnym.
- 7) Dzierżawcy i jego Personelowi przysługuje na warunkach przewidzianych w RODO prawo żądania dostępu do ich danych osobowych, prawo ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, usunięcia oraz wyrażenia sprzeciwu wobec przetwarzania. Realizacja tych praw może wiązać się z pewnymi ograniczeniami ze względu na obowiązujące Administratora przepisy prawa.
- 8) Jeśli Dzierżawca lub jego Personel uzna, że Administrator przetwarza ich dane osobowe i narusza przepisy RODO, przysługuje im prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, adres e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl).9. Administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych Dzierżawcy i jego Personelu do państwa trzeciego, ani podejmować w oparciu o te dane zautomatyzowanych decyzji.10) Dzierżawca oświadcza, że przekaze powyższe informacje swojemu Personelowi, którego dane udostępni Wydzierżawiającemu w związku z realizacją niniejszej umowy.

§ 11

1. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym miejscowo dla Wydzierżawiającego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Osobą nadzorującą umowę ze strony Wydzierżawiającego jest Kierownik Działu Administracyjno-Technicznego, e-mail:a osobą uprawnioną do kontaktów ze strony Dzierżawcy jest, e-mail:
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załącznik nr 1 – Rzut dzierżawionych pomieszczeń

Załącznik nr 2 – Zakres remontu podnoszącego standard dzierżawionych pomieszczeń wymaganego przez Wydzierżawiającego (kosztorys + rzut pomieszczeń wraz z zaznaczonymi zmianami budowlanymi)

.....
/Dzierżawca/

.....
/ Wydzierżawiający /