

**UMOWA DZIERŻAWY NR WSZ.DAT...../.....**

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:

.....  
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 postępowania .....z dnia ..... przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 991 z 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 m<sup>2</sup>** w budynku głównym Szpitala przy ul. Sobieskiego 4, 96-100 Skierniewice
  - b) lokal o ogólnej powierzchni **29,40 m<sup>2</sup>** 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 wydierżawionym 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 m<sup>2</sup> 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 dostawcy,
    - pomieszczenia przy ul. Wita Stwosza 1 - wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierżawiającego wg obowiązujących cen dostawcy,
  - b) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierżawiającego wg obowiązujących cen dostawcy,
  - c) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wyzierżawiającego wg obowiązujących cen 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 uiszczeniu 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 Bank Pekao SA Nr 15 1240 6292 1111 0011 3283 6848 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 należytym 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 Wydzierżawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającemu bez obowiązku zwrotu kosztów poniesionych nakładów przez Wydzierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wydzierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy).

#### § 7.

1. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić lokale Wydzierżawiającemu w przypadku wystąpienia awarii.
2. Wydzierżawiający 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.
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. Dzierżawcy nie przysługuje prawo oddania przedmiotu dzierżawy innej osobie do nieodpłatnego używania lub poddzierżawiania, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego i Zarządu Województwa Łódzkiego.

#### § 8.

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje **od dnia 01.05.2024 roku 30.04.2027 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. Umowa zostaje rozwiązana przez Wydierżawiającego bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
  - 1) nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - 2) powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy, za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
  - 3) nieruchomość lub jej część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego i Zarządu Województwa Łódzkiego,
  - 4) są niewykonywane lub nienależycie wykonywane inne warunki umowy.
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 z ważnych powodów, w szczególności w przypadku gdy:
  - 1) 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 zwrotu przedmiotu dzierżawy do zasobów Województwa Łódzkiego); zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że dzierżawa lokalu nie leży w interesie Wydierżawiającego; dojdzie do przekształcenia Wydierżawiającego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy;
  - 2) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie;
  - 3) Dzierżawca dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody Wydierżawiającego;

- 4) 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.

#### § 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 wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z przyczyn określonych w § 9 ust.2 i 4 umowy, Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania umowy dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości dziesięciokrotności dotychczasowego czynszu brutto liczonego proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego zajmowania pomieszczeń, poczynając od dnia następnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy.
4. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ustępie 2 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.

#### § 11.

Dzierżawca oświadcza, iż został poinformowany przez Wydierżawiającego 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) Wydierżawiający 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](mailto: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 prawo żądania dostępu do ich danych osobowych oraz prawo do sprostowania tych danych. Nie przysługuje im prawo żądania usunięcia danych, ograniczenia ich przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania.
- 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](mailto:kancelaria@uodo.gov.pl)).
- 9) Administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych Dzierżawcy i jego Personelowi 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.

#### § 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 zastrzeżeniem treści § 3 ust.3.
3. Ewentualne spory mogące powstać przy realizacji umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla Wydzierżawiającego.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest obowiązany do informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji pod rygorem uznania, że doręczenia na dotychczasowy adres będą skuteczne.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załącznik Nr 1 – rzut pomieszczeń

**Dzierżawca:**

**Wydzierżawiający:**

# PUNKT POBRAN' UL. WITA STWOSZA



