

**Załącznik nr 14 a do Regulaminu  
„Wzór umowy dzierżawy powierzchni – adaptacja”**

**UMOWA DZIERŻAWY NR .....**

(obowiązująca w okresie przejściowym na czas adaptacji pomieszczeń)

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Wojewódzkim Wielospecjalistycznym Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika  
w Łodzi, ul. Pabianicka 62

(REGON 000295403, NIP 729-23-45-599, KRS 0000004955)

reprezentowanym przez Dyrektora Wojciecha Szrajbera

zwanym dalej w umowie **Wydzierżawiającym**

a

.....  
reprezentowaną przez

.....  
zwaną dalej w umowie **Dzierżawcą**

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy na podstawie niniejszej umowy w dzierżawę:
  - a) w następnym dniu po zawarciu umów na świadczenie usług laboratoryjnych, histopatologicznych i cytologicznych
    - pomieszczenia zlokalizowane w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 o łącznej powierzchni 110,31 m<sup>2</sup>
    - pomieszczenia zlokalizowane w nieruchomości przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 69,92 m<sup>2</sup>
    - powierzchnię 214,54 m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Paderewskiego 13
  - b) od 1stycznia 2018 r.
    - pomieszczenia trzech punktów pobrań oraz punktu wydawania wyników zlokalizowanych w budynkach przy ul. Pabianickiej o łącznej powierzchni 77,73 m<sup>2</sup>
    - pomieszczenie punktu pobrań w Ośrodku Pediatrycznym przy Al. Piłsudskiego 71 o powierzchni 8,94 m<sup>2</sup>
  - c) od 8 stycznia 2018 r.
    - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydierżawiane na pracowni laboratoryjne w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 o łącznej powierzchni 201.90 m<sup>2</sup>
    - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydierżawiane na pracowni laboratoryjną w budynku Ośrodka Pediatrycznego przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 53,44 m<sup>2</sup>.
2. Wielkość powierzchni będącej przedmiotem umowy może ulec zmianie za zgodą stron, po zawarciu odpowiedniego Aneksu do umowy.
3. Pomieszczenia i powierzchnie wskazane w pkt 1a wymagają remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych, który winien być wykonywany w uzgodnieniu z Wydierżawiającym. Dzierżawca wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Pomieszczenia określone w pkt 1b i 1c wymagają adaptacji.

## § 2

1. Wydierżawione pomieszczenia, o których mowa w § 1 a i 1b, będą wykorzystywane przez Dzierżawcę na świadczenie od dnia 1 stycznia 2018 roku usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej na podstawie umów o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawartych z Wydierżawiającym.
2. Przekazanie pomieszczeń zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, gdzie zostanie oceniony stan techniczny pomieszczeń.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do adaptacji i zagospodarowania dzierżawionych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 3

1. Czynsz dzierżawy powierzchni wynosi 15 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Ustanawia się zabezpieczenie należności określonych w umowie w wysokości trzymiesięcznego czynszu. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w terminie zapłaty czynszu. Kwota zabezpieczenia 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.

## § 4

Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać opłaty za:

- a) energię elektryczną : miesięczny ryczałt obliczony na podstawie mocy zainstalowanych odbiorników energii elektrycznej ( Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przedstawić Wydierżawiającemu wykaz zainstalowanych urządzeń wraz z parametrami i czasem pracy eksploatowanych urządzeń i instalacji oświetleniowej w celu ustalenia wielkości tego ryczałtu. Ustalony ryczałt miesięczny zostanie wprowadzony aneksem do umowy ze skutkiem od początku jej obowiązywania),
- b) zimną i ciepłą wodę – wskaźnikiem procentowym proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, a po zmodernizowaniu infrastruktury Wydierżawiającego wg odczytów liczników,
- c) centralne ogrzewanie na podstawie faktur dostawcy ciepła, wskaźnikiem procentowym proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
- d) korzystanie z telefonów miejskich na podstawie refaktur wystawionych przez Wydierżawiającego,
- e) podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
- f) wywóz odpadów komunalnych – ryczałt miesięczny za wywóz 20 m<sup>3</sup> odpadów każdorazowo według aktualnych stawek ustalanych przez gminę. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady medyczne we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 5

1. Czynsz dzierżawny i inne należności wynikające z niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał w terminie 17 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego na rachunek bankowy wskazany w treści faktury.
2. Opłaty wskazane w § 4 będą refakturowane na Dzierżawcę w wysokości wynikającej z cen dostawców / usługodawców.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.

## § 6

W trakcie realizacji umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
- b) niedokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego żadnych zmian w substancji trwałej przedmiotu dzierżawy,
- c) niezmienniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- d) nieoddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- e) dokonywania napraw i wymian osprzętu eksploatacyjnego niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ,
- f) utrzymywania dzierżawionych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

## § 7

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę związane z kradzieżą , włamaniem, pożarem, zalaniem, czynnikami atmosferycznymi, zdarzeniami losowymi, czynnikami chemicznymi i technologicznymi.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia prowadzonej działalności od ryzyk wymienionych w ust. 1 oraz od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania niniejszej umowy pod rygorem prawa Wydierżawiającego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i doręczenia kopii polis ubezpieczeniowych Wydierżawiającemu.
3. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego .

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia....., tj. od następnego dnia po zawarciu umów na świadczenie usług z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej do dnia....., tj. do dnia rozpoczęcia obowiązywania podstawowej umowy dzierżawy powierzchni.....
2. Umowa dzierżawy ulega automatycznemu rozwiązaniu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy  
na świadczenie usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej.
3. Prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przysługuje Wydierżawiającemu w następujących przypadkach:
  - a) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
  - b) opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego i/ lub innych należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności (niekoniecznie następujące po sobie),
  - c) oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części osobie trzeciej w posiadanie zależne bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - d) w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonywania warunków określonych w niniejszej umowie,
  - e) w przypadku, gdy Dzierżawca trwale narusza substancję 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.
4. Wypowiedzenie umowy i rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 9

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 nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania i pozostawi bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego ich równowartości wszystkie wykonane nakłady inwestycyjne i adaptacje, trwale związane z dzierżawioną powierzchnią, chyba że Wydierżawiający zażąda ich usunięcia (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy).
2. Po zakończeniu dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy gdzie zostanie oceniony stan techniczny pomieszczeń . Wydierżawiający ma prawo do potrącenia sobie kwoty stanowiącej równowartość kosztów przywrócenia pomieszczeń do stanu sprzed zawarcia niniejszej umowy z kwoty stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej.

#### § 10

Osobami merytorycznie odpowiedzialnymi za prowadzenie umowy ze strony Wydierżawiającego są :

- a) .....  
dla pomieszczeń i powierzchni w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 i Paderewskiego 13
- b) .....  
dla pomieszczeń w budynkach przy Al. Piłsudskiego 71

#### § 11

1. W sprawach nie uregulowanych umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem treści § 3 ust. 2 .
3. Ewentualne spory mogące powstać przy realizacji umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla Wydierżawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

**Załącznik Nr 14a**  
**do Regulaminu „Wzór**  
**umowy dzierżawy powierzchni”**

Zestawienie powierzchni przeznaczonych do wydzierżawienia na potrzeby świadczenia usługi laboratoryjno-histopatologicznej - wymagająca remontu, adaptacji

**- od następnego dnia po zawarciu umów na świadczenie usług laboratoryjno-histopatologicznych**

L.p.	Budynek	Kondygnacja	Powierzchnia	Przeznaczenie
<b>Pabianicka 62</b>				
1	Budynek wysoki (blok operacyjny)	I piętro	<b>110,31</b>	Punkt przyjmowania materiałów, pracownie laboratoryjne. Pomieszczenia wymagają remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych
<b>Piłsudskiego 71</b>				
2	Pawilon VI (d. Izba Przyjęć)	Parter	<b>69,92</b>	Punkt pobrań, pracownia
<b>Paderewskiego 13</b>				
3	Pomieszczenia od nr 304 do 316 + korytarz	III piętro	<b>214,54</b>	Ew. pracownie. Pomieszczenia wymagają generalnego remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych

- od 1 stycznia 2018 r

<b>Pabianicka 62</b>				
1	Pomieszczenia trzech punktów pobrań i punktu wydawania wyników	Niski parter, parter (3 lokalizacje)	<b>77,73</b>	Punkty pobrań i punkt wydawania wyników
<b>Al. Piłsudskiego 71</b>				
2	Pomieszczenie punktu pobrań	Parter	<b>8,94</b>	Punkt pobrań

- od 8 stycznia 2018 r.

<b>Pabianicka 62</b>				
1	Pomieszczenia pracowni	Niski parter (2 lokalizacje)	<b>201,90</b>	Pracownie laboratoryjne, biopsji, cytologiczne
<b>Al. Piłsudskiego 71</b>				
2	Pomieszczenia pracowni	Parter	<b>53,44</b>	Pracownia laboratoryjna