

**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 m²
 - pomieszczenia zlokalizowane w nieruchomości przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 69,92 m²
 - powierzchnię 214,54 m² w budynku przy ul. Paderewskiego 13
 - b) od 1 stycznia 2018 r.
 - pomieszczenia trzech punktów pobrań oraz punktu wydawania wyników zlokalizowanych w budynkach przy ul. Pabianickiej o łącznej powierzchni 77,73 m²
 - pomieszczenie punktu pobrań w Ośrodku Pediatrycznym przy Al. Piłsudskiego 71 o powierzchni 8,94 m²
 - c) od 8 stycznia 2018 r.
 - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydierżawiane na pracownię laboratoryjne w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 o łącznej powierzchni 201,90 m²
 - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydierżawiane na pracownię laboratoryjną w budynku Ośrodka Pediatrycznego przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 53,44 m².
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 generalnego 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. Wdzierżawione 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 Wdzierżawiającym .
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. Czynn dzierżawy powierzchni wynosi netto 15 zł za 1 m² plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Czynn będzie płatny w miesięcznych okresach rozliczeniowych. W razie zakończenia umowy w trakcie miesiąca rozliczeniowego czynn dzierżawny będzie naliczony proporcjonalnie.
2. Ustanawia się zabezpieczenie należności określonych w umowie w wysokości trzymiesięcznego czynnu. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w terminie zapłaty pierwszego czynnu. 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 Wdzierżawiającemu 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 Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego,
- e) podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
- f) wywóz odpadów komunalnych – ryczałt miesięczny za wywóz 20 m³ odpadów każdorazowo według aktualnych stawek ustalanych przez gminę. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady medyczne we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1. Czynn dzierżawny i inne należności wynikające z niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał w terminie 17 dni od dnia wystawienia faktury przez Wdzierżawiającego 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.
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

WYDIERŻAWIAJĄCY

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

Zestawienie powierzchni przeznaczonych do wdzierżawienia 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
Pabianicka 62				
1	Kardiologii	Niski parter	110,31	Punkt przyjmowania materiałów, pracownie laboratoryjne. Pomieszczenia wymagają generalnego remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych
Piłsudskiego 71				
2	Pawilon VI (d. Izba Przyjęć)	Parter	69,92	Punkt pobrań, pracownia
Paderewskiego 13				
3	Pomieszczenia od nr 304 do 316 + korytarz	III piętro	214,54	Ew. pracownie. Pomieszczenia wymagają generalnego remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych

- od 1 stycznia 2018 r

Pabianicka 62				
1	Pomieszczenia trzech punktów pobrań i punktu wydawania wyników	Niski parter, parter	77,73	Punkty pobrań i punkt wydawania wyników
Al. Piłsudskiego 71				
2	Pomieszczenie punktu pobrań	Parter	8,94	Punkt pobrań

- od 8 stycznia 2018 r.

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