

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

UMOWA DZIERŻAWY NR ...

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) pomieszczenia o ogólnej powierzchni 279,63 m² w budynkach przy ul. Pabianickiej 62,
- b) pomieszczenia o ogólnej powierzchni 62,38 m² w budynku przy al. J. Piłsudskiego 71,
- c) powierzchnię 214,54 m² w budynku przy ul. Paderewskiego 13.

Lokalizacja powierzchni w Załączniku do Umowy.

2. Lokalizacja i wielkość powierzchni będącej przedmiotem dzierżawy mogą ulec zmianie z ważnych przyczyn (np. prace inwestycyjne), po zawarciu odpowiedniego Aneksu do umowy

§ 2

1. Wydierżawione pomieszczenia będą wykorzystywane przez Dzierżawcę na świadczenie 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. 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

1. Czynsz dzierżawy powierzchni wynosi netto 15 zł za 1 m² plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Czynsz będzie płatny w miesięcznych okresach rozliczeniowych. W razie zakończenia umowy w trakcie miesiąca rozliczeniowego czynsz dzierżawny będzie naliczony proporcjonalnie.

2. Wysokość czynszu dzierżawy będzie zmieniana przy uwzględnieniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, co sześć miesięcy. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.

3. Ustanawia się zabezpieczenie należności określonych w umowie w wysokości trzymiesięcznego czynszu. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w terminie pierwszej 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. Dzierżawca może we własnym zakresie i na własny koszt zainstalować liczniki poboru energii elektrycznej,
- 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 m³ 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 nie pogorszonym,

- f) utrzymywania dzierżawionych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 7

1. Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i doręczenia kopii polis ubezpieczeniowych Wdzierżawiającemu.
3. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia..... do dnia.....
2. Dzierżawa poszczególnych pomieszczeń ulega automatycznemu rozwiązaniu w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umów na świadczenie usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej, zawartej z Wdzierżawiającym, w takim zakresie, jaki był niezbędny do świadczenia usług na podstawie umowy.
W przypadku, gdy rozwiązaniu lub wygaśnięciu ulegnie umowa na świadczenie usług zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej i diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej, automatycznemu rozwiązaniu ulega również cała umowa niniejsza.
3. Prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przysługuje Wdzierżawiającemu 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 Wdzierżawiającego,
 - 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 Wdzierżawiającym,
 - 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 wymienionych w § 1 ust.1 pkt a) oraz c),
- b)
dla pomieszczeń wymienionych w § 1 ust. 1 pkt b).

§ 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

WYDIERŻAWIAJĄCY

Zestawienie powierzchni

L.p.	Budynek	Kondygnacja	Powierzchnia	Przeznaczenie
Pabianicka 62				
1	Frontowy szpitala	Niski parter	27,64	Punkt pobrań, wydawanie wyników
2	Apteki	Niski parter	133,09	Punkt przyjmowania materiałów, pracownie laboratoryjne
3	ZDO - onkologia	Niski parter	92,58	Punkt pobrań, pracownie
4	Hematologii	Niski parter	26,32	Punkt pobrań
279.63				
Piłsudskiego 71				
5	Pawilon VI (d. Izba Przyjęć)	Parter	62,38	Punkt pobrań, pracownia
Paderewskiego 13				
1	Pomieszczenia od nr 304 do 316 + korytarz	III piętro	214,54	Éw. pracownie. Pomieszczenia wymagają generalnego remontu w zakresie robót budowlano- instalacyjnych