

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

UMOWA DZIERŻAWY NR

(obowiązująca w okresie przejściowym na czas adaptacji lub remontu pomieszczeń)

zawarta w dniu 2021 r. pomiędzy:

Wojewódzkim Wielospecjalistycznym Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika
w Łodzi, ul. Pabianicka 62 (93-513) Łódź
(REGON 000295403, NIP 729-23-45-599, KRS 0000004955)

reprezentowanym przez Dyrektora Andrzeja Kasprzyka
zwanym dalej w umowie **Wydzierżawiającym**

a

.....
reprezentowaną przez

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

Preambuła

Mając na uwadze, że Strony zawarły umowę na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki i diagnostyki histopatologicznej w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert w postępowaniu konkursowym na kompleksowe udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej i histopatologii wraz z dzierżawą pomieszczeń Wojewódzkiego Wielospecjalistycznego Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi nr postępowania przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 711 z późn.zm.), w okresie przejściowym, tj. do momentu adaptacji pomieszczeń oddawanych Przyjmującemu zamówienie docelowo w dzierżawę, konieczne stało się zawarcie niniejszej tymczasowej umowy dzierżawy.

§ 1.

1. Wydzierżawiający 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 168,55 m²
 - pomieszczenia zlokalizowane w nieruchomości przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 69,92 m²
 - powierzchnię 146,14 m² w budynku przy ul. Paderewskiego 13 (generalny remont)
- b) od 2021 r.
 - pomieszczenia trzech punktów pobrań oraz punktu wydawania wyników zlokalizowanych w budynkach przy ul. Pabianickiej o łącznej powierzchni 55,23 m² -
 - pomieszczenie punktu pobrań w Ośrodku Pediatrycznym przy Al. Piłsudskiego 71 o powierzchni 8,94 m²
- c) od 2021 r.
 - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydzierżawiane na pracownię laboratoryjne w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 o łącznej powierzchni 201,90 m²
 - pomieszczenia aktualnie (na dzień zawarcia niniejszej umowy) wydzierżawiane na pracownię laboratoryjną w budynku Ośrodka Pediatrycznego przy Al. Piłsudskiego 71 o łącznej powierzchni 53,44 m².

Lokalizacja ww. pomieszczeń stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 2.

1. Wdzierżawione pomieszczenia, o których mowa w § 1 a i 1 b, będą wykorzystywane przez Dzierżawcę na świadczenie od dnia 2021 roku na świadczenie 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, przy czym:
 - a) pomieszczenia i powierzchnie wskazane w § 1 ust. 1 lit. a wymagają adaptacji i generalnego remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych, który winny być wykonywane w uzgodnieniu z Wdzierżawiającym. Dzierżawca wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt.
 - b) pomieszczenia określone w § 1 ust. 1 lit. b i ust. 1 lit. c wymagają jedynie adaptacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do adaptacji i zagospodarowania dzierżawionych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt. Zaplanowane przez Dzierżawcę roboty budowlane (adaptacyjne lub remont generalny) pomieszczeń muszą zostać uzgodnione z Wdzierżawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji (projekt wykonawczy planowanych zmian budowlanych (rysunek) wraz z opisem materiałów oraz metod realizacji). Po zakończeniu robót budowlanych Dzierżawca przekaże Wdzierżawiającemu dokumentację powykonawczą. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego, 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).
4. Wszystkie nakłady na przedmiot dzierżawy będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji lub adaptacji Dzierżawca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko i pozostawi je po zakończeniu niniejszej tymczasowej umowy dzierżawy Wdzierżawiającemu bez obowiązku zwrotu kosztów poniesionych nakładów przez Wdzierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wdzierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy). Przez poniesione nakłady należy rozumieć również instalacje – tj. klimatyzacja, instalacja informatyczna, okablowanie, a także stolarkę meblową (na wymiar – nie dot. mebli ruchomych) etc.

§ 3.

1. Czynsz dzierżawy powierzchni wynosi netto 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. Ustanawia się zabezpieczenie należności określonych w umowie w wysokości trzymiesięcznego czynszu. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w terminie zapłaty pierwszego czynszu na konto szpitala Nr 78 1240 1545 1111 0000 1166 9960. 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 odborników 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 Wydzierżawiającego,
- e) podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
- f) wywóz odpadów komunalnych – ryczałt miesięczny za wywóz 20 m³ wyprodukowanych odpadów miesięcznie. 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.

§ 5.

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

§ 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 Wydzierżawiającego żadnych zmian w substancji trwałej przedmiotu dzierżawy,
- c) niezmienniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
- d) nieoddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
- 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i doręczenia kopii polis ubezpieczeniowych Wydzierżawiającemu.
3. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 2021 r. tj. od następnego dnia po zawarciu umów na świadczenie usług z zakresu diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej do dnia 2021 r., tj. do dnia rozpoczęcia obowiązywania docelowej 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 Wydzierżawiającemu w następujących przypadkach:
- wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
 - w przypadku nierozpoczęcia przez Dzierżawcę remontu oddanych w dzierżawę pomieszczeń wskazanych w § 1 ust. 1 lit. a, w ciągu 1-ego miesiąca od pierwszego dnia obowiązywania umowy lub nienależytego prowadzenia tego remontu. W tych przypadkach Wydzierżawiającemu przysługuje ponadto prawo do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 10.000,00 złotych oraz rozwiązania umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej i/lub histopatologii w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego bez jakiegokolwiek rekompensaty finansowej dla Przyjmującego zamówienie;
 - opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego i/ lub innych należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności (niekoniecznie następujące po sobie),
 - oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części osobie trzeciej w posiadanie zależne bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
 - w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonywania warunków określonych w niniejszej umowie,
 - w przypadku, gdy Dzierżawca trwale narusza substancję pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, w zakresie nieuzgodnionym z Wydzierżawiającym,
 - w przypadku, gdy Dzierżawca nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy lub mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy lub umowy ubezpieczenia 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.

- 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 Wydzierżawiającego ich równowartości wszystkie wykonane nakłady inwestycyjne i adaptacje, trwale związane z dzierżawioną powierzchnią, chyba że Wydzierżawiający zażąda ich usunięcia (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy). Przez poniesione nakłady należy rozumieć również instalacje – tj. klimatyzacja, instalacja informatyczna, okablowanie, stolarka meblowa (na wymiar – nie dot. mebli ruchomych) etc.
- Po zakończeniu dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy gdzie zostanie oceniony stan techniczny pomieszczeń. Wydzierżawiający 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 diagnostyki laboratoryjnej oraz diagnostyki histopatologicznej i cytologicznej.

§ 10.

- Osobami merytorycznie odpowiedzialnymi za prowadzenie umowy ze strony Wydzierżawiającego są:
 - Pani Karolina Witkowska Inspektor w Dziale Administracyjno-Gospodarczym nr tel 42 689 57 91; e-mail: km.witkowska@kopernik.lodz.pl dla pomieszczeń w budynkach przy ul. Pabianickiej 62 i ul. Paderewskiego 13
 - Pan Maciej Jabłoński Z-ca Kierownika w Dziale Technicznym nr tel. 504 246 843 e-mail: m.jablonski@kopernik.lodz.pl dla pomieszczeń w budynkach przy Al. Piłsudskiego 71.
- Osobą merytorycznie odpowiedzialną za prowadzenie umowy ze strony jest: tel. e-mail:

§ 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 Wyzierżawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

*Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy
(adaptacja lub remont)
Nr..... /AG/2021 z dnia2021 r.*

Zestawienie powierzchni przeznaczonych do wydzierżawienia na potrzeby świadczenia usługi laboratoryjno-histopatologicznej - wymagające adaptacji lub remontu

a) udostępnienie od następnego dnia po zawarciu umów na świadczenie usług laboratoryjno-histopatologicznych

L.p	Budynek	Kondygnacja	Powierzchnia	Przeznaczenie
ul. Pabianicka 62				
1	Budynek Onkologii II	niski parter	168,55	Punkt przyjmowania materiałów, pracownie laboratoryjne. Pomieszczenia wymagają tylko adaptacji
Al. Piłsudskiego 71				
2	Pawilon VI (d. Izba Przyjęć)	Parter	69,92	Pracownia laboratoryjna
ul. Paderewskiego 13				
3	Pomieszczenia od nr 304 do 308 i od 314 do 316 + korytarz	III piętro	146,14	Ew. pracownie Pomieszczenia wymagają generalnego remontu w zakresie robót budowlano-instalacyjnych

b) udostępnienie od 30 września 2021 r

ul. Pabianicka 62				
1	Pomieszczenia trzech punktów pobrań i punktu wydawania wyników	Niski parter, parter	55,23	Punkty pobrań i punkt wydawania wyników
Al. Piłsudskiego 71				
2	Pomieszczenie punktu pobrań	Parter	8,94	Punkt pobrań

c) udostępnienie od 18 października 2021 r.

ul. 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