

UMOWA DZIERŻAWY nr DAG/ /2025

Zawarta w dniu2025r. w Warszawie, pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego z siedzibą w Warszawie przy ul. Banacha 1a, 02-097 Warszawa, stanowiącym samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000073036, NIP: 5220002529, REGON: 000288975, reprezentowanym przez:

- **Marcina Rodzosa – Z-cę Dyrektora ds. Technicznych**, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 01.04.2025r.

zwanym dalej „Wydzierżawiającym” lub „UCKWUM”

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami” a każde z osobna „Stroną”

o następującej treści:

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 23.06.1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1061 ze zm.) dotyczącego zadania pn.: „Dzierżawa 3 pomieszczeń o łącznej powierzchni 35 m² z przeznaczeniem na warsztaty ortopedyczne w budynku nr 20 A Szpitala Klinicznego Dzieciątka Jezus UCKWUM przy ul. W.H Lindleya 4, 02-005 Warszawa”, Strony zawarły Umowę (dalej jako: „Umowa”) o następującej treści:

§ 1.

[Przedmiot dzierżawy i jego przeznaczenie]

1. Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie umowy użyczenia z dnia 23.05.2000 r., posiada tytuł prawny do nieruchomości Szpitala Klinicznego Dzieciątka Jezus UCK WUM zlokalizowanej przy ul. W.H. Lindleya 4 , 02-005 Warszawa, w tym również do powierzchni, która stanowi przedmiot Umowy oraz że powierzchnia ta nie jest obciążona prawami osób trzecich.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część budynku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, o łącznej powierzchni **35,00 m²**, zlokalizowaną w piwnicy, szczegółowo oznaczoną na planie sytuacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy (dalej jako: „**Przedmiot dzierżawy**”), zgodnie z Warunkami konkursu i Formularzem Oferty, które stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1** do Umowy.
3. Przedmiot dzierżawy przeznaczony będzie na prowadzenie warsztatów ortopedycznych, czynnych 8 godziny na dobę, w piwnicy w budynku nr 20 A Szpitala Klinicznego Dzieciątka Jezus przy ul. W.H Lindleya 4, 02-005 Warszawa.
4. Wydzierżawiający dopuszcza prowadzenie działalności 8 godziny na dobę od poniedziałku do piątku.
5. Jakakolwiek zmiana sposobu wykorzystania Przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego jest niedopuszczalna i uważana będzie jako rażące naruszenie warunków

Umowy, co stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy.

6. Wydierżawiający nie dopuszcza w Przedmiocie dzierżawy żadnego obrotu wyrobami alkoholowymi, tytoniowymi i jakimikolwiek używkami.

§ 2.

[Czynsz i inne opłaty]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu z góry miesięczny czynsz dzierżawy za cały Przedmiot dzierżawy w wysokości zaproponowanej w ofercie, tj.: ogółem czynsz miesięcznie:zł netto (słownie: złotych 00/100) plus należny podatkiem VAT (obecnie w wysokości 23%) w kwocie zł (słownie: złotych 00/100), co stanowi kwotę brutto w wysokości: zł (słownie: złotych 00/100).
2. W razie zmiany stawki podatku VAT, czynsz dzierżawny ulegnie odpowiedniej zmianie, uwzględniającej zmienioną stawkę VAT, bez konieczności zmiany Umowy.
3. Niezależnie od czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z dostawą i zużyciem mediów, wywozem nieczystości stałych oraz do ponoszenia wszelkich opłat i kosztów związanych z Przedmiotem dzierżawy. Ceny jednostkowe za poszczególne media Wydierżawiający naliczał będzie według cen wskazanych na fakturach przez jego dostawców mediów.
4. Wydierżawiający obciążał będzie Dzierżawcę za media w następujący sposób:
 - a) za zużycie energii elektrycznej na podstawie odczytu z podlicznika według ceny jednostkowej za 1 kWh – na podstawie umowy zawartej na dostawę energii elektrycznej, zgodnie z cenami jednostkowymi podanymi na fakturze przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b) za opłaty dystrybucji i opłaty abonamentowe wg. stawek dla dystrybucji energii elektrycznej grupa taryfowa B21 (ceny zgodnie z Załącznikiem do Decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki),
 - c) opłaty za centralne ogrzewanie, wodę będą rozliczane na podstawie łącznej kwoty ryczałtu
.....
Wysokość ryczałtu może być aktualizowana jednostronnie przez Wydierżawiającego raz w kwartale na podstawie średnich kosztów zużycia mediów w wynajmowanym lokalu i przy uwzględnieniu ewentualnego wzrostu cen dostawców.
 - d) ryczałt za korzystanie z wewnętrznej linii telefonicznej - 29,27 netto + podatek VAT połączeń telefonicznych – na wniosek Dzierżawcy Wydierżawiający może udostępnić połączenia telefoniczne lokalne, międzymiastowe i do sieci komórkowych. W takim przypadku Dzierżawca będzie obciążany wg. bilingów na podstawie aktualnych cen wystawionych przez operatora usług telefonicznych obsługującego Wydierżawiającego,
 - e) za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody – ryczałtem w wysokości zł/miesięcznie netto,
 - f) za odbiór, wywóz i unieszkodliwianie odpadów komunalnych za 1 (jeden) m³ odpadów komunalnych x cena jednostkowa x cena jednostkowa za m³, zgodnie z cenami jednostkowymi podanymi na fakturze przez odbiorcę odpadów.
5. Faktura będzie wystawiona po otrzymaniu faktur od dostawców, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania ostatniej faktury za dany miesięczny okres rozliczeniowy. Płatność za faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany na fakturze

w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Zmiana cen przez dostawców nie wymaga aneksu do umowy.

6. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 powyżej, płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy, na zasadach wskazanych w **Załączniku nr 3** do Umowy.
7. Czynsz dzierżawy płatny będzie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
8. Datą zapłaty każdorazowo jest data uznania rachunku Wydierżawiającego.
9. Jeżeli Umowa zacznie obowiązywać lub przestanie obowiązywać w trakcie miesiąca kalendarzowego, czynsz za pierwszy lub ostatni niepełny miesiąc dzierżawy zostanie opłacony proporcjonalnie do czasu trwania Umowy, a opłaty za energię elektryczną zostanie obliczona przez Wydierżawiającego, na podstawie odczytu z podlicznika.
10. Dzierżawca, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy złoży Wydierżawiającemu kopię aktualnej polisy OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na wartość nie mniejszą niż 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł 00/100). Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania dzierżawy, co będzie potwierdzał dostarczeniem Wydierżawiającemu kserokopii kolejnej polisy.
11. W przypadku nieterminowej zapłaty jakichkolwiek należności Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3.

[Przekazanie Przedmiotu dzierżawy i rozpoczęcie działalności]

1. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 3 do Umowy**.
2. Wydanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi po uprzednim wpłaceniu przez Dzierżawcę kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu dzierżawy brutto zgodnie z §11 Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem dzierżawy, akceptuje jego stan, do którego nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
4. Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć w Przedmiocie dzierżawy działalność, o której mowa w § 1 ust. 3 powyżej nie później niż w terminie 30 dni od daty przekazania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydierżawiającego drogą mailową na adres violetta.kaminska@uckwum.pl o terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej na 24 godziny przed jego planowanym rozpoczęciem.

§ 4

[Szczególne obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z Umową i obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa.
2. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do:
 - 1) dbania o czystość Przedmiotu dzierżawy;
 - 2) korzystania z Przedmiotu dzierżawy z należytą starannością i dbałością o powierzone mienie;

- 3) utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym przez cały okres obowiązywania Umowy, w tym zgodny z zaleceniami Państwowej Inspekcji Sanitarnej, jak też wykonywania bieżących napraw, konserwacji i remontów w zakresie budowlanym i instalacyjnym, w szczególności instalacji wentylacji (wraz z urządzeniami);
 - 4) wykonywania w odniesieniu do Przedmiotu dzierżawy zaleceń wynikających z przeglądów okresowych obiektów zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418);
 - 5) informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie dokonanej w zezwoleniu na prowadzenie działalności obejmującej działalność aptekarską;
 - 6) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i P-poż, za co Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną i materialną,
 - 7) niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o pożarze,, zalaniu oraz wszelkich innych szkodach w Przedmiocie dzierżawy, a także do natychmiastowego podjęcia niezbędnych działań celem uniknięcia dalszych szkód w Przedmiocie dzierżawy;
 - 8) zapewnienia uprawnionym przedstawicielom Wydierżawiającego nieograniczony dostęp do Przedmiotu dzierżawy;
 - 9) prowadzenia działalności na własne ryzyko i odpowiedzialność;
 - 10) prowadzenia działalności w sposób niezakłócający funkcjonowania Wydierżawiającego;
 - 11) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych w Przedmiocie dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy;
 - 12) na każde żądanie Wydierżawiającego udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom Przedmiot dzierżawy do skontrolowania, szczególnie pod kątem przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i przeciwpożarowych oraz przepisów Prawa budowlanego, jak również w celu dokonania niezbędnych napraw, o ile obciążają one Wydierżawiającego;
 - 13) współpracy z przedstawicielem Działu Administracyjno-Gospodarczego Wydierżawiającego oraz firmą prowadzącą ochronę w UCKWUM w zakresie dotyczącym przestrzegania przepisów porządkowych i przeciwdziałania kradzieżom powierzonego mienia;
 - 14) zwrotu Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, po zakończeniu Umowy.
3. Dzierżawca uprawniony jest do oznaczenia Przedmiotu dzierżawy swoim znakiem towarowym.
 4. W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia Umowy Dzierżawca obowiązany jest dokonać napraw obciążających Dzierżawcę i zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego. Przez „stan niepogorszony” Strony rozumieją stan techniczny nie gorszy niż z dnia wydania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, wynikający z protokołu przekazania Przedmiotu dzierżawy, uwzględniając przy tym zużycie będące następstwem normalnego i prawidłowego korzystania. W razie, gdy Dzierżawca nie wykona zobowiązania wynikającego z niniejszego postanowienia w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy Wydierżawiający uprawniony jest do powierzenia wykonania niezbędnych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności uzyskiwania zgody sądu (tzw. wykonanie zastępcze).
 5. W przypadku pozostawienia w Przedmiocie dzierżawy w związku z rozwiązaniem albo wygaśnięciem Umowy jakichkolwiek ruchomości, w tym oznakowania i nieusunięcia ich przez Dzierżawcę w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie, Wydierżawiający uznaje, że Dzierżawca wyzbył się własności rzeczy ruchomych poprzez ich porzucenie.
 6. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z prowadzoną działalnością.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności przepisami ustawy z dnia 07.04.2022r.o wyrobach medycznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1620 ze zm.), w tym przepisami Rozdziału 12 dotyczącego zasad i ograniczeń w prowadzeniu reklamy wyrobów medycznych. W razie skierowania wobec Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń związanych z naruszeniem powyższego zobowiązania Dzierżawca zobowiązany jest zwolnić Wydierżawiającego z wszelkiej odpowiedzialności, wstąpić w spór oraz zaspokoić wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Wydierżawiającego w związku ze zgłoszonymi roszczeniami.

§ 6

[Zmiany, nakłady i ulepszenia w Przedmiocie dzierżawy]

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian, nakładów ani ulepszeń w Przedmiocie dzierżawy.
2. Jeżeli Dzierżawca zmienił, ulepszył Przedmiot dzierżawy lub dokonał nakładów, Wydierżawiający może według swego wyłącznego wyboru albo zatrzymać wszelkie ulepszenia i nakłady albo żądać przywrócenia, przez Dzierżawcę i na koszt Dzierżawcy, Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. W przypadku zatrzymania ulepszeń, nakładów lub zmian przez Wydierżawiającego Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot żadnych poniesionych kosztów na ulepszenia i nakłady czy zmiany, nawet jeśli zostały one dokonane za zgodą Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający nie jest również zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy jakichkolwiek poniesionych przez niego nakładów i ulepszeń, mających na celu przystosowanie Przedmiotu dzierżawy do potrzeb wykonywanej w Przedmiocie dzierżawy działalności i jest uprawniony do ich zatrzymania bez zwrotu kosztów. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt dostosowania Przedmiotu dzierżawy na potrzeby prowadzenia działalności. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało żadne roszczenie o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów, a wszelkie dokonane nakłady i ulepszenia Wydierżawiający będzie uprawniony zatrzymać.
5. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe będą wykonywane wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz wyłącznie przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia. Przebieg prac zostanie uzgodniony z służbami technicznymi Wydierżawiającego oraz nie może być uciążliwy dla normalnego funkcjonowania szpitala Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) niedokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały Przedmiotu dzierżawy lub budynku, w którym Przedmiot dzierżawy się znajduje;
 - b) przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno–budowlanych, instalacyjnych i technologicznych. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo pożarowe Przedmiotu dzierżawy, a w szczególności za należyte wyposażenie pomieszczeń znajdujących się w Przedmiocie dzierżawy w gaśnice i utrzymanie ich w pełnej sprawności technicznej, jak też zobowiązuje się informować Wydierżawiającego o wszelkich zauważonych usterkach w systemach ppoż.

8. Dzierżawca oraz jego pracownicy muszą odbyć szkolenie z instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku Wydierżawiającego, w którym zlokalizowany jest Przedmiot dzierżawy.

§ 7

[Remonty i inne prace w Przedmiocie dzierżawy]

1. Przed przystąpieniem do jakiegokolwiek planowanego remontu, wymagane jest złożenie przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wydierżawiającego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót.
2. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wydierżawiającym i uzyskać jego pisemną zgodę na wykonanie wszelkich prac w zakresie napraw i bieżącej konserwacji przekazanego Przedmiotu dzierżawy.
3. Prace mogą być wykonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie i/lub uprawnienia stosowne do rodzaju prowadzonych prac, i/lub pod kierownictwem takich osób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w odniesieniu do zastosowanych materiałów, narzędzi, urządzeń. Wszelkie prace wykonane zostaną na koszt Dzierżawcy, który nie będzie miał roszczenia do Wydierżawiającego o zwrot poniesionych kosztów.
4. Dzierżawca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Dzierżawca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

§ 8.

[Czas trwania Umowy]

Umowę zawiera się na okres 36 miesięcy, poczynwszy od dnia2025r. do dnia z możliwością przedłużenia.

§ 9.

[Szkody, wady, usterki]

1. Dzierżawca zobowiązany jest zawiadomić Wydierżawiającego o wszelkich szkodach powstałych w Przedmiocie dzierżawy niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkód.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach, mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy.
3. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z realizacją Umowy czy działalności gospodarczej Dzierżawcy, obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.
4. Jeżeli w czasie trwania Umowy zaistnieje pilna potrzeba wykonania naprawy przez Wydierżawiającego, Dzierżawca winien zawiadomić go o tym bezzwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku przez Dzierżawcę stanowi podstawę do żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem Dzierżawcy.
5. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy oraz upoważnionym przez niego podwykonawcom stały dostęp do Przedmiotu dzierżawy (24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu).

6. W przypadku wystąpienia przeciwko Wydierżawiającemu z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z prowadzoną przez Dierżawcę na terenie Wydierżawiającego działalnością, Dierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie poniesione przez Wydierżawionego koszty z nimi związane.
7. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za uszkodzenia urządzeń Dierżawcy, w tym spowodowane przez osoby trzecie, jak również za szkody wynikające z kradzieży lub włamań. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Przedmiocie dzierżawy, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie Przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Przedmiocie dzierżawy od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
8. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do dokonywania bieżącej kontroli wykonania przez Dierżawcę obowiązków wynikających z Umowy.

§ 10.

[Oddanie Przedmiotu dzierżawy innym podmiotom / rozwiązanie Umowy]

1. Dierżawca nie ma prawa i nie może oddać, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem, podnajem ani oddawać do używania Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim na jakiejkolwiek innej podstawie prawnej, pod rygorem rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zgoda Wydierżawiającego na poddzierżawę, podnajem lub oddanie do używania przedmiotu umowy osobie trzeciej warunkowane będzie uzyskaniem zgody Rektora WUM na daną czynność.
2. Dierżawca nie może wykorzystać Przedmiotu dzierżawy na inne cele, niż wskazane w § 1 ust. 3 powyżej.
3. Dierżawca nie ma prawa w żaden sposób wykorzystywać powierzchni przyległych do Przedmiotu dzierżawy, w szczególności ciągów komunikacyjnych, w tym na prowadzenie działalności.
4. Dierżawca nie ma prawa i nie może wносить Przedmiotu dzierżawy do podmiotu gospodarczego spółek cywilnych, czy spółek prawa handlowego, ani go obciążać, pod rygorem rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Dierżawca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wydierżawiający wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z Umowy za WSZELKI zobowiązania, w tym finansowe powstałe od dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Dierżawca i nowy Dierżawca.
6. Dierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia czy zniszczenia Przedmiotu dzierżawy zaistniałe z przyczyn leżących po jego stronie lub po stronie osób, za które ponosi odpowiedzialność oraz za ewentualne szkody osób trzecich, związane z realizacją Umowy.
7. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń, jeżeli Dierżawca nie wykonuje obowiązków umownych, w tym w szczególności:
 - 1) używa Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem;
 - 2) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa;

- 3) zaniedbuje Przedmiot dzierżawy w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie;
 - 4) prowadzi w Przedmiocie dzierżawy inną działalność niż określoną w § 1 ust. 3 powyżej.
8. Wyzdierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ale bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń, w sytuacji gdy Dzierżawca:
- 1) nie rozpoczął prowadzenia działalności we wskazanym w § 1 ust. 8 powyżej terminie,
 - 2) nie prowadzi działalności określonej w § 1 ust. 3 powyżej w sposób ciągły, w dniach i godzinach wskazanych w Umowie,
 - 3) zalega z należnym czynszem lub opłatami za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 4) dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień Umowy,
 - 5) dokonał zabudowy Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - 6) utraci zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej lub do właściwego sądu zostanie złożony wniosek o otwarcie likwidacji Dzierżawcy,
 - 7) złożył lub złoży nieprawdziwe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę bądź zataił istotne okoliczności, mające wpływ na zawarcie Umowy,
 - 8) nie wpłacił kaucji gwarancyjnej w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 1 powyżej,
 - 9) przerwał realizowanie Umowy bez zgody Wyzdierżawiającego,
 - 10) nie uzupełnił kaucji gwarancyjnej w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 4 powyżej,
 - 11) nie posiada aktualnej polisy ubezpieczenia OC,
 - 12) Przedmiot dzierżawy posiada wady, które ujawniły się w trakcie dzierżawy, uniemożliwiające wykorzystanie Przedmiotu dzierżawy na działalność, o której mowa w § 1 ust. 3 powyżej,
 - 13) z przyczyn niezależnych od Wyzdierżawiającego w Przedmiocie dzierżawy nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 3 powyżej,
 - 14) zachodzi konieczność przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy na inne cele, niż określone w Umowie, w tym na potrzeby własne Wyzdierżawiającego,
 - 15) zgłoszone zostały względem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się Przedmiot dzierżawy roszczenia osób trzecich,
 - 16) w razie zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w szczególności zmian organizacyjnych Wyzdierżawiającego związanych z jego działalnością statutową lub innych ważnych przyczyn.
9. W przypadkach rozwiązania Umowy w przypadkach określonych w ust. 7 i 8 powyżej Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wyzdierżawiającego z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy.
10. W przypadku rozwiązania Umowy z powodu którejkolwiek z okoliczności, o których mowa w ust. 7 i 8 pkt 1-11, Wyzdierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości równoważności dwumiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 powyżej.
11. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 powyżej Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 200 zł netto za każdy incydent, łącznie nie więc jednak niż zł
12. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja zaliczona zostanie każdorazowo w pierwszej kolejności na poczet naliczonych kar umownych i nie będzie podlegała w tym zakresie zwrotowi.
13. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

14. Wprowadzenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek ulepszeń i zmian w przedmiocie najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
15. Dzierżawca ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmian w nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym zlokalizowany jest Przedmiot dzierżawy lub w jej sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny i trwały wpływ na działanie urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie dzierżawy;
 - b) zmiany warunków technicznych lub handlowych uzasadniających inną konfigurację lokalizacji infrastruktury Dzierżawcy;
 - c) zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających trwałe korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy w sposób wskazany w Umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla infrastruktury i urządzeń w Przedmiocie dzierżawy.

§ 11.

[Kaucja]

1. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań umownych, Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 powyżej, tj. kwotęzł (słownie: złotych00/100) na rachunek bankowy w BGK o numerze: 91 1130 1017 0020 0774 3920 0005 z adnotacją: „Kaucja, dzierżawa 3 pomieszczeń o łącznej powierzchni 35 m2 z przeznaczeniem na warsztaty ortopedyczne w budynku nr 20 A Szpitala Klinicznego Dzieciątka Jezus UCK WUM „.
2. Dzierżawca wpłaci kaucję gwarancyjną najpóźniej przed dniem protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy.
3. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego pozostających w związku z wykonywaniem Umowy, w tym również na pokrycie kosztów usunięcia i utylizacji rzeczy pozostawionych przez Dzierżawcę po ZAKONCZENIU Umowy.
4. W przypadku gdy Wydierżawiający zaspokoi z kaucji gwarancyjnej jakiekolwiek roszczenia wobec Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej do wysokości, o której mowa w ust. 1 powyżej nie później niż w terminie 10 dni od dnia pisemnego powiadomienia go o zaistniałym fakcie, pod rygorem rozwiązania Umowy z winy Dzierżawcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku gdy Wydierżawiający w dacie zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń na podstawie Umowy, kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu Przedmiotu dzierżawy lub - na pisemny wniosek Dzierżawcy- w drodze wzajemnych ustaleń może być rozliczona w inny sposób.
6. Jeżeli Dzierżawca nie usunął ruchomości z Przedmiotu dzierżawy i czynności te wykonuje Wydierżawiający na koszt Dzierżawcy, zwrot kaucji pomniejszony zostanie o koszty usunięcia i utylizacji rzeczy Dzierżawcy i następuje w terminie 14 dni od zakończenia przez Wydierżawiającego wskazanych czynności.
7. Wydierżawiający zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

§ 12.

[Bezumowne korzystanie z Umowy]

1. Z chwilą upływu terminu, na jaki umowa została zawarta, dalsze korzystanie z przedmiotu Umowy uważane będzie za korzystanie bezumowne.
2. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu Umowy naliczana będzie comiesięczna opłata w wysokości 200% dotychczasowego czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 13.

[Przedstawiciele Stron i zawiadomienia]

1. Do nadzoru i kontroli nad realizacją Umowy ze strony Wyzierżawiającego wyznaczono:
..... tel. e-mail
2. Do nadzoru i kontroli nad realizacją niniejszej Umowy ze strony Dzierżawcy wyznaczono:
.....tel. e-mail:.....
3. Zmiany osób, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, dokonuje się za pisemnym powiadomieniem Stron na adres wskazany w Umowie, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy.
4. Wszelkie pisma kierowane:
 - a) do Wyzierżawiającego będą doręczane na adres Szpital Kliniczny Dzieciątka Jezus UCK WUM w Warszawie, ul. W.H.Lindleya 4, 02-005 Warszawa.
 - b) do Dzierżawcy będą doręczane do miejsca Przedmiotu dzierżawy, znajdującego się w budynku

§ 14.

[Inne ustalenia]

1. Wyzierżawiający ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez Przedmiot dzierżawy, przy czym Wyzierżawiający uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Wyzierżawiającego.
2. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania Umowy znajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wyzierżawiającego, Dzierżawca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wyzierżawiającego. Powiadomienie pisemne Wyzierżawiającego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń Przedmiotu dzierżawy. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wyzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Dzierżawcy, jak również może żądać naprawienia szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wyzierżawiającego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
3. W przypadku wystąpienia awarii, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu dzierżawy na żądanie Wyzierżawiającego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wyzierżawiającego, Dzierżawca usunie na swój koszt meble, urządzenia, przewody i inne, których demontaż okaże się niezbędnym.

§ 15.

[Dane osobowe]

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu rozporządzenia 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 jako: „**RODO**”, w odniesieniu do danych osobowych udostępnianych w treści umowy obejmujących w szczególności dane osobowe pracowników / współpracowników, osób reprezentujących strony.
2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, dotyczy także danych osobowych, które strony udostępnią sobie w związku lub w celu realizacji umowy.
3. Treść aktualnej klauzuli informacyjnej:
 - a) Dzierżawcy stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy
 - b) Wydierżawiającego znajduje się na stronie internetowej: <https://uckwum.pl/o-nas/rodo/>.
4. Administrator, każdy w swoim zakresie, zobowiązuje się spełnić obowiązki wynikające z RODO, w szczególności obowiązek informacyjny, wobec osób, których dane udostępnia.

§ 16.

[Klauzula salwatoryjna]

W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub miało stać się nieważne, nie wpływa to na ważność całej Umowy, która w pozostałej części pozostaje nienaruszona. W takim przypadku Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy nowymi postanowieniami, zbliżonymi celem do postanowień uznanych za nieważne.

§ 17.

[Postanowienia końcowe]

1. Zmiany Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Spory wynikłe ze stosowania Umowy będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne miejscowo właściwe dla Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca

Wydierżawiający

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Warunki przetargu i Formularz ofertowy,
2. Załącznik nr 2 – Rzut dzierżawionej powierzchni,
3. Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo – odbiorczy,
4. Załącznik nr 5 –Treść aktualnej klauzuli informacyjnej RODO Dzierżawcy.