

PROJEKT UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta na podstawie Konkursu Ofert Nr U-3 /K/23 w dniu w Warszawie pomiędzy:

Międzyleskim Szpitalem Specjalistycznym w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Bursztynowej 2, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000080872, posiadający NIP 952-17-89-325 oraz REGON 010669853

reprezentowanym przez:

dr Jarosława Rosłona
mgr Elżbietę Mickiewicz-Dytko

- Dyrektora
- Z - ca Dyrektora ds. Finansowo -
Ekonomicznych

- zwanym w dalszej treści umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**
a

.....
z siedzibą w (....-.....), ul., działającą
na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającą:
NIP: , REGON:

- zwaną w dalszej treści umowy **DZIERŻAWCĄ**
łącznie zwanych **STRONAMI**

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania powierzchnię 146 m² znajdującą się na parterze w budynku nr F Międzyleskiego Szpitala Specjalistycznego w Warszawie.
2. Dzierżawioną powierzchnię Dzierżawca przeznaczy na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą tj. prowadzenie apteki ogólnodostępnej, zgodnie z art. 86, 86a i następne ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2301 ze zmianami)
3. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 2

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji,
- b) wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do prowadzenia działalności,
- c) dokonywania na własny koszt bieżących napraw i remontów,
- d) niedokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- e) nieoddawania osobom trzecim przedmiotu dzierżawy w całości lub części do bezpłatnego używania, podnajmu lub poddzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- f) nieumieszczania jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynku bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- g) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i utrzymania ubezpieczenia przez okres trwania umowy,

Sporządziła:

Marta Kowalska

Dział Administracyjno-Gospodarczy

- h) posiadania przez okres trwania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- i) poddania przedmiotu dzierżawy kontroli Wydierżawiającemu,
- j) opłacania czynszu dzierżawy oraz ponoszenia opłat za dostarczane media w ustalonych terminach, a w przypadku zwłoki w wykonaniu niniejszego obowiązku do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych,
- k) zachowania zakresu asortymentu zgodnego z zapisami specyfikacji, który nie będzie konkurencyjny do pozostałych dzierżawców/punktów handlowych.
- l) spełniania wymogów określonych w art. 87 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne
- m) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z ewentualnymi nakładami na dzierżawioną powierzchnię i niedochodzenia od Wydierżawiającego roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.

§ 3

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy w terminie 30 dni od podpisania umowy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez obie Strony umowy.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy przez okres trwania umowy dostęp do urządzeń sanitarnych znajdujących się w budynku oraz płatną dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przez okres trwania umowy,

§ 4

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawy w kwocie zł (słownie: złotych 00/100) plus należny podatek VAT na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, przelewem na konto podane na fakturze. Miesięczna cena za 1 m² wynosi netto (słownie: złotych 00/100).
2. Czynsz i opłaty o których mowa w § 4 ust. 4 płatne będą w terminie do 15-go każdego miesiąca, przy czym za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień wpływu należności na konto Wydierżawiającego.
3. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku (w miesiącu czerwcu) o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS na podstawie aneksu w formie pisemnej.
4. Dzierżawca zobowiązuje się płacić miesięcznie Wydierżawiającemu za dostarczone media, w terminie do 15-go każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, w oparciu o obciążenie Wydierżawiającego z faktury za poszczególne media, w określony poniżej sposób (wyliczenie dla jednej osoby):
 - a) energia elektryczna
 - b) ciepła woda m³ x obciążenie Zamawiającego z faktury + podatek VAT,
 - c) zimna woda m³ x obciążenie Zamawiającego z faktury + podatek VAT,
 - d) centralne ogrzewania m² x obciążenie Zamawiającego z faktury + podatek VAT,
 - e) ścieki m³ x obciążenie Zamawiającego z faktury + podatek VAT,
 - f) nieczystości stałe zł netto + podatek Vat,
 - g) abonament za parking zgodnie z obowiązującym cennikiem.
5. Wysokość opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 4 będzie ulegała zmianie stosownie

Sporządziła:
Marta Kowalska
Dział Administracyjno-Gospodarczy

- do zmiany stawek za dostarczane media wprowadzanych przez ich dostawców i będzie obowiązywała z chwilą ich wprowadzenia. Strony zobowiązują się do zawarcia aneksu w formie pisemnej aktualizującego wysokość opłat z tytułu kosztów zużytych mediów.
6. Dzierżawca zobowiązuje się segregować odpady komunalne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy lub zapłacie opłat dodatkowych Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
 8. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi.
 9. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego: w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
 10. Wpłata kaucji w terminie 3 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niewniesienie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
 11. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych. Kaucja nie podlega waloryzacji.
 12. Wydzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji zaległości z tytułu realizacji Umowy, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
 13. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego części lub całości kaucji, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w Umowie w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego.
 14. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
 15. W przypadku, gdy Wydzierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 5

CZAS OBOWIAZYWANIA UMOWY

1. Umowa została zawarta na okres36 miesięcy tj. od dnia do dnia
2. Dzierżawca ma obowiązek, pod rygorem natychmiastowego odstąpienia od umowy, rozpocząć prowadzenie działalności nie później niż 30 dni od daty wydania przedmiotu dzierżawy..

§ 6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w niżej podanych przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za dwa kolejne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 k.c.,
 - b) oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę albo bezpłatnego używania lub użytkowania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego.
 - c) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny w umowę lub przeznaczeniem.

- d) Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawa w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 7

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Strony zobowiązują się przetwarzać dane osobowe - udostępnione na podstawie odpowiednich zgód lub innych podstaw prawnych - zgodnie z przepisami 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: RODO) i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, stosując przy tym środki techniczne i organizacyjne wskazane w art. 32 RODO, zapewniające właściwą ochronę danych osobowych oraz zapewniając dostęp do danych osobowych wyłącznie osobom upoważnionym.
2. W odniesieniu do danych osobowych **osób wskazanych w komparycji umowy reprezentujących Dzierżawcę**, Wydierżawiający informuje, iż zgodnie z RODO:
 - a) Administratorem danych osobowych osób wskazanych w komparycji umowy reprezentujących Dzierżawcę, jest **Międzyzleski Szpital Specjalistyczny w Warszawie, ul. Bursztynowa 2, 04-749 Warszawa**.
 - b) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się kontaktować w sprawach przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej iod@mssw.pl.
 - c) Administrator będzie przetwarzał dane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) w zw. z umową, zawartą z podmiotem, do którego reprezentowania jesteście Państwo uprawnieni oraz na podstawie art. 6 ust 1 lit. f) RODO, na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora, którym jest ustalenia, zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń.
 - d) Dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także innym podmiotom z którymi Administrator zawarł umowę w związku z realizacją usług na rzecz Administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcom świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych).
 - e) Administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
 - f) Przysługuje prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych.
 - g) Dane osobowe będą przechowywane przez okres współpracy między Administratorem a Dzierżawcą, a po jego zakończeniu przez okres przedawnienia roszczeń, wynikający z przepisów prawa.
 - h) Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, prawo do usunięcia danych a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - i) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do realizacji celu ich przetwarzania.
 - j) Administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o podane dane osobowe.
3. W odniesieniu do danych osobowych **pracowników/współpracowników Dzierżawcy odpowiedzialnych za realizację niniejszej umowy**, Wydierżawiający informuję iż zgodnie z RODO:

- a) Administratorem danych osobowych pracowników/współpracowników Dzierżawcy jest **Międzyleski Szpital Specjalistyczny w Warszawie, ul. Bursztynowa 2, 04-749 Warszawa;**
 - b) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania moich danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: iod@mssw.pl;
 - c) Administrator przetwarza Państwa dane osobowe w zakresie: imienia i nazwiska, stanowiska służbowego, danych kontaktowych (numeru telefonu, adres e-mail). Państwa dane zostały pozyskane w sposób inny niż od osoby, której dane dotyczą (tj. od Dzierżawcy) oraz są przetwarzane w wyniku współpracy między Administratorem, a Dzierżawcą;
 - d) Administrator będzie przetwarzał Państwa dane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) c) w zw. z ustawą z dnia 23 kwietnia 2004 r. Kodeks cywilny oraz f) RODO, tj. w celu realizacji umowy pomiędzy Administratorem a Dzierżawcą, w celach kontaktowych, ustalenia, zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń;
 - e) Państwa dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także innym podmiotom z którymi Administrator zawarł umowę w związku z realizacją usług na rzecz Administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceńbiorcom świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych).
 - f) Administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
 - g) Mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych.
 - h) Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres współpracy między Administratorem a Dzierżawcą, a po jego zakończeniu przez okres przedawnienia roszczeń, wynikający z przepisów prawa.
 - i) Przysługuje Państwu prawo dostępu do treści danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu i usunięcia danych a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - j) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do realizacji celu ich przetwarzania.
4. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych osobowych (RODO), wobec każdej osoby fizycznej, od której dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio Dzierżawca pozyskał w celu wpisania jej do treści umowy jako dane osoby reprezentującej Dzierżawcę lub działającej w jego imieniu przy realizowaniu umowy. Dzierżawca zobowiązuje się, w przypadku wyznaczenia lub wskazania do działania przy wykonywaniu niniejszej umowy osób innych niż wymienione w jej treści, najpóźniej wraz z przekazaniem Wydzierżawiającemu danych osobowych tych osób, zrealizować obowiązki informacyjne, o których mowa w ust. 2) oraz 3).

§ 8

BEZPIECZEŃSTWO INFORMACJI I CIĄGŁOŚĆ DZIAŁANIA

1. W związku z realizacją niniejszej Umowy, Dzierżawca będący stroną zawartej Umowy zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa udostępnionych mu informacji, ochrony pozostałych udostępnionych mu aktywów Wydzierżawiającego, wspierających przetwarzanie

- udostępnionych mu informacji, w szczególności do zapewnienia ich poufności, integralności oraz dostępności celem zachowania ciągłości realizacji usług świadczonych przez Wdierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wymogów w zakresie bezpieczeństwa informacji i ciągłości działania określonych w Polityce Bezpieczeństwa Informacji (BI-1-P) i Polityce Ciągłości Działania Szpitala (BI-6-P), dostępnych na stronie internetowej Wdierżawiającego w zakładce „Bezpieczeństwo informacji”.
 3. Dzierżawca w ramach niniejszej Umowy zobowiązuje się w szczególności:
 - a) zachować szczególną ostrożność przy bieżącym korzystaniu z udostępnionych mu informacji i aktywów wspierających przetwarzanie udostępnionych mu informacji, w tym zadbać o zabezpieczenie ich przed utratą, kradzieżą, nieuprawnionym udostępnieniem, nieuprawnioną modyfikacją, uszkodzeniami mechanicznymi,
 - b) korzystać z udostępnionych mu informacji i aktywów wspierających ich przetwarzanie, wyłącznie do celów wynikających z zapisów zawartej Umowy,
 - c) przysyłać informacje chronione z wykorzystaniem sieci Internet w formie zaszyfrowanej,
 - d) nie powielać, w tym nie kopiować informacji chronionych, udostępnionych i opracowanych w trakcie Umowy w zakresie szerszym, niż jest to potrzebne do jej realizacji,
 - e) informować Wdierżawiającego o każdym podejrzeniu naruszeniu bezpieczeństwa informacji lub utracie ciągłości działania Wdierżawiającego uzupełniając i przysyłając do Wdierżawiającego formularz zgłoszenia naruszenia bezpieczeństwa informacji i ciągłości działania na adres: incydent@mssw.pl Formularz znajduje się na stronie internetowej Wdierżawiającego w zakładce „Bezpieczeństwo informacji”.
 4. Dzierżawca, niezwłocznie po zakończeniu niniejszej Umowy, zobowiązuje się trwale usunąć lub zniszczyć informacje chronione przetwarzane w ramach jej realizacji, chyba że obowiązek ich dalszego przetwarzania wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Jednocześnie Dzierżawca potwierdza, że pracownicy bezpośrednio realizujący przedmiot niniejszej Umowy zostali zapoznani i zobowiązani do przestrzegania przedmiotowych wymogów w zakresie bezpieczeństwa informacji i ciągłości działania.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony będą rozwiązywać polubownie, a w przypadku niemożności osiągnięcia kompromisu poddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wdierżawiającego.
4. Umowa zawarta została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wdierżawiającego, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY