

PROJEKT UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta na podstawie Przetargu Nr U-2/P/25 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. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania powierzchnię 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. na sprzedaż
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 Wyzierżawiającego,
- e) nieoddawania osobom trzecim przedmiotu dzierżawy w całości lub części do bezpłatnego używania, podnajmu lub w poddzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
- f) nieumieszczania jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynku bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
- g) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i utrzymania ubezpieczenia przez okres trwania umowy,
- h) posiadania przez okres trwania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- i) poddania przedmiotu dzierżawy kontroli Wydierżawiającemu,
- j) opłacaniu czynszu dzierżawy oraz zapłaty 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) 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 WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

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

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 opłata zgodnie z ilością deklarowaną przez Dzierżawcę x stawka obowiązująca – dotyczy wyłącznie nieczystości komunalnych
 - g) abonament za parking zgodnie z obowiązującym cennikiem
5. Dzierżawca deklaruje miesięczną ilość odpadów komunalnych m³ oraz zobowiązuje się do przestrzegania zasad segregacji obowiązujących u Wydierżawiającego oraz do każdorazowego zgłaszania wszelkich zmian w tym zakresie.
6. Wysokość opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 4 będzie ulegała zmianie stosownie 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.

7. Dzierżawca zobowiązuje się segregować odpady komunalne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy lub zapłacie opłat dodatkowych Wyzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej dwumiesięcznemu czynszowi.
10. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego: w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
11. Wpłata kaucji w terminie 3 dni od daty podpisania umowy stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niezłożenie kaucji w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Kaucja zostanie pomniejszona o kwotę wpłaconego wadium.
12. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wyzierżawiającego 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.
13. Wyzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji zaległości z tytułu realizacji Umowy, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
14. W przypadku wykorzystania przez Wyzierżawiającego części lub całości kaucji, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w Umowie w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wyzierżawiającego.
15. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
16. W przypadku, gdy Wyzierżawiający 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

Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy tj. od dnia do dnia

§ 6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w niżej podanych przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłata 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 Wyzierżawiającego.
 - c) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny w umową lub przeznaczeniem.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawa w stanie niepogorszonym 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 **Międzyleski 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, zleceniobiorcom 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 Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego, wspierających przetwarzanie udostępnionych mu informacji, w szczególności do zapewnienia ich poufności, integralności oraz dostępności celem zachowania ciągłości realizacji usług świadczonych przez Wydierżawiającego.
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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego o każdym podejrzeniu naruszeniu bezpieczeństwa informacji lub utraci ciągłości działania Wydierżawiającego uzupełniając i przysyłając do Wydierżawiającego formularz zgłoszenia naruszenia bezpieczeństwa informacji i ciągłości działania na adres: incydent@mssw.pl Formularz znajduje się na stronie internetowej Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
4. Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wydierżawiającego, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY