

Zarządzenie Nr 51/2025
Dyrektora Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia
Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi
z dnia 13 maja 2025 roku

w sprawie: wprowadzenia „Procedury najmu lub dzierżawy nieruchomości Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi”

§ 1

Z dniem 14 maja 2025 roku wprowadzam do stosowania procedurę najmu lub dzierżawy nieruchomości Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 14.05.2025 r.

DYREKTOR
Wojewódzkiego Zespołu
Zakładów Opieki Zdrowotnej
Centrum Leczenia Chorób Płuc
i Rehabilitacji w Łodzi
dr n. med. Waldemar Kowalczyk

**PROCEDURA NAJMU LUB DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI
W WOJEWÓDZKIM ZESPOLE ZAKŁADÓW OPIEKI ZDROWOTNEJ
CENTRUM LECZENIA CHOROÓB PŁUC I REHABILITACJI W ŁODZI**

§ 1

Podstawa Prawna

Podstawą prawną opracowania procedury zawarcia umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości jest uchwała nr XII/140/25 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa łódzkiego oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2024.poz.1145 ze zm.).

§ 2

Zakres stosowania

Procedura określa zasady zawierania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości będących we władaniu Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi, stanowiących własność / użytkowanie wieczyste Zarządu Województwa łódzkiego.

Procedurę stosuje się również w przypadku oddawania nieruchomości w użyczenie. Wszędzie tam, gdzie w procedurze mowa jest o najmie lub dzierżawie odpowiednio stosuje się jej postanowienia do użyczenia nieruchomości.

§ 3

Definicje

Ilekroć w Procedurze jest mowa o:

Zespole - należy przez to rozumieć Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi;

Dyrektorze Zespołu - należy przez to rozumieć Dyrektora Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum Leczenia Chorób Płuc i Rehabilitacji w Łodzi;

Dziale ZP- należy przez to rozumieć Dział Zamówień Publicznych;

Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Województwa łódzkiego;

Departamencie - należy przez to rozumieć Departament Polityki Zdrowotnej Urzędu Marszałkowskiego Województwa łódzkiego;

Posiadanie zależne - należy przez to rozumieć: dzierżawę najem i użyczenie;

Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1145 ze zm.);

Uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XII/140/25 Sejmiku Województwa łódzkiego w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa łódzkiego

§ 4

1. Procedura zawarcia umowy na najem, dzierżawę lub użytkowanie powierzchni, ze względu na planowany czas zawarcia umowy, została podzielona na:
 - a) najem na okres do 3 miesięcy (uproszczona)
 - b) najem na okres powyżej 3 miesięcy do 3 lat (podstawowa)
 - c) najem na okres powyżej 3 lat (pełna).
2. Każdą z powyższych procedur przeprowadza Dział ZP we współpracy z Działem Eksploatacji lub Sekcją Eksploatacji w zależności od miejsca lokalizacji powierzchni przeznaczonej do najmu lub dzierżawy.

§ 5

Procedura najmu lub dzierżawy na okres do 3 miesięcy (uproszczona)

1. Wynajmowanie i wydzierżawianie części nieruchomości jednorazowo, na czas oznaczony do 3 miesięcy nie wymaga zgody Zarządu.
2. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić po przeprowadzeniu negocjacji zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego lub w trybie przetargu, o którym mowa w Ustawie.
3. Zespół planując oddanie w najem lub dzierżawę części powierzchni powyżej 100 m² w drodze przetargu, powiadamia o tym fakcie Zarząd przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy wskazując:
 - 1) przedmiot dzierżawy, najmu lub użyczenia;
 - 2) przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, najmu lub użyczenia;
 - 3) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości;
 - 4) rachunek ekonomiczny zawierający:
 - a) koszty ponoszone przez jednostkę,
 - b) stawkę zaproponowanego czynszu (w przypadku dzierżawy i najmu),
 - c) przewidywany efekt ekonomiczny;
 - 5) podstawowe dane o dzierżawcy, najemcy lub biorącym w użyczenie;
 - 6) projekt umowy.
4. Zespół planując oddanie w najem lub dzierżawę części powierzchni w drodze przetargu, powiadamia o tym fakcie Zarząd przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy wskazując:
 - 1) kto dotychczas dzierżawił/najmował przedmiotową powierzchnię,
 - 2) jaka jest stawka za 1 m² z poprzedniej umowy,
 - 3) kiedy i na jaki czas została zawarta umowa?
 - 4) Jaka jest przyczyna rozwiązania umowy?

§ 6

Procedura najmu lub dzierżawy na okres powyżej 3 miesięcy do 3 lat (podstawowa)

1. Wynajmowanie i wydzierżawianie części nieruchomości jednorazowo na okres od 3 miesięcy do 3 lat wymaga zgody Zarządu.
2. Zgody, o której mowa powyżej nie wymaga wynajmowanie lub wydzierżawianie jednemu podmiotowi powierzchni nieruchomości, nie przekraczających łącznie 100 m², zlokalizowanych na tej samej nieruchomości.
3. Zespół planując oddanie w najem lub dzierżawę części powierzchni powyżej 100 m² w drodze przetargu, powiadamia o tym fakcie Zarząd przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy wskazując:
 - 1) przedmiot dzierżawy, najmu lub użyczenia;

- 2) przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, najmu lub użyczenia;
- 3) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości;
- 4) rachunek ekonomiczny zawierający:
 - a) koszty ponoszone przez jednostkę,
 - b) stawkę zaproponowanego czynszu (w przypadku dzierżawy i najmu),
 - c) przewidywany efekt ekonomiczny;
- 5) podstawowe dane o dzierżawcy, najemcy lub biorącym w użyczenie;
- 6) projekt umowy.

4. Zespół planując oddanie w najem lub dzierżawę części powierzchni w drodze przetargu, powiadamia o tym fakcie Zarząd przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy wskazując:

- 1) kto dotychczas dzierżawił/najmował przedmiotową powierzchnię,
- 2) jaka jest stawka za 1 m² z poprzedniej umowy,
- 3) kiedy i na jaki czas została zawarta umowa?
- 4) Jaka jest przyczyna rozwiązania umowy?

Punkty od 5 do 9 dotyczą dzierżawy lub najmu powyżej 100 m²

5. W ślad za zgłoszonym postępowaniem na dzierżawę lub najem powierzchni, na których wydzierżawienie lub najem zgodę wyraża Zarząd należy przesłać projekt umowy dzierżawy lub najmu. Projekt umowy musi być opatrzony parafką Dyrektora i Radcy prawnego.
6. Zespół występuje o wytypowanie przedstawiciela Departamentu Polityki Zdrowotnej do udziału w postępowaniu przetargowym na dzierżawę lub najem powierzchni.
7. Zespół ogłasza przetarg na dzierżawę lub najem wyznaczając co najmniej 21 dni pomiędzy ogłoszeniem postępowania a terminem składania ofert.
8. Po wyborze oferenta Zespół przesyła do Departamentu wnioski o wyrażenie zgody przez zarząd na wydzierżawienie lub wynajem powierzchni.
9. Umowa dzierżawy lub najmu może zostać zawarta po wyrażeniu zgody przez Zarząd. Kopię umowy należy przesłać do wiadomości Departamentu.
10. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić po przeprowadzeniu negocjacji zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego lub po przeprowadzeniu przetargu w jednej z form określonych w art. 40 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 7

Procedura najmu lub dzierżawy na okres powyżej 3 lat (pełna)

1. Wynajmowanie i wydzierżawianie powierzchni nieruchomości jednorazowo na okres powyżej 3 lat wymaga zgody Zarządu.
2. Zgody, której mowa powyżej nie wymaga wynajmowanie lub wydzierżawianie jednemu podmiotowi powierzchni nieruchomości, nie przekraczających łącznie 100 m², zlokalizowanych na tej samej nieruchomości.
3. Zespół planując oddanie w najem lub dzierżawę części powierzchni powiadamia o tym fakcie Zarząd przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy wskazując:
 - 1) przedmiot dzierżawy, najmu lub użyczenia;
 - 2) przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, najmu lub użyczenia;
 - 3) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości;
 - 4) rachunek ekonomiczny zawierający:

- a) koszty ponoszone przez jednostkę,
 - b) stawkę zaproponowanego czynszu (w przypadku dzierżawy i najmu),
 - c) przewidywany efekt ekonomiczny;
- 5) podstawowe dane o dzierżawcy, najemcy lub biorącym w użyczenie;
- 6) projekt umowy.
4. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje po przeprowadzeniu przetargu w jednej z form określonych w art. 40 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- a) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - b) przetargu ustnego ograniczonego;
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego.

Punkty od 5 do 9 dotyczą dzierżawy lub najmu powyżej 100 m²

5. W ślad za zgłoszonym postępowaniem na dzierżawę lub najem powierzchni, na których wydzierżawienie lub najem zgodę wyraża Zarząd należy przesłać projekt umowy dzierżawy lub najmu. Projekt umowy musi być opatrzony parafką Dyrektora i Radcy prawnego.
6. Zespół występuje o wytypowanie przedstawiciela Departamentu Polityki Zdrowotnej do udziału w postępowaniu przetargowym na dzierżawę lub najem powierzchni.
7. Zespół ogłasza przetarg na dzierżawę lub najem wyznaczając co najmniej 21 dni pomiędzy ogłoszeniem postępowania a terminem składania ofert.
8. Po wyborze oferenta zespół przesyła do Departamentu wnioski o wyrażenie zgody przez zarząd na wydzierżawienie lub wynajem powierzchni.
9. Umowa dzierżawy lub najmu może zostać zawarta po wyrażeniu zgody przez Zarząd. Kopię umowy należy przesłać do wiadomości Departamentu.
10. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

§ 8

Postanowienia wspólne

1. Do przeprowadzenia procedury mającej na celu wyłonienie dzierżawcy powierzchni Dyrektor Zespołu powołuje komisję przetargową. Skład komisji powoływany jest każdorazowo zarządzeniem Dyrektora Zespołu lub osoby przez niego upoważnionej. Komisja składa się z co najmniej trzech osób.
2. Wysokość stawki czynszu najmu i dzierżawy oraz opłaty z tytułu użytkowania ustala się: na poziomie nie niższym niż stawka zaoferowana przez najemcę lub dzierżawcę w złożonej ofercie i nie niższym niż wysokość stawki czynszu ustalonej przez organ wykonawczy gminy, na terenie której znajduje się nieruchomość, bądź ustala się w drodze rokowań - jeżeli oddanie nieruchomości następuje w trybie bezprzetargowym lub jeżeli dwa kolejne przetargi nie wyłoniły posiadacza zależnego (Dzierżawcę, Najemcę lub Biorącego w Użyczenie).
3. Wysokość stawki czynszu, na wniosek Działu ZP, wskazuje Główny Księgowy po uzgodnieniu z Dyrektorem Zespołu.

4. W postępowaniach na dzierżawę lub najem powierzchni, wymagających zgody Zarządu, Dyrektor Zespołu występuje do Urzędu Marszałkowskiego o wytypowanie przedstawiciela Departamentu Polityki Zdrowotnej do udziału w przedmiotowym postępowaniu.
5. Wzór umowy najmu lub dzierżawy opracowywany jest przez Dział ZP z udziałem:
 - Działu Eksploatacji lub Sekcji Eksploatacji, w zależności od miejsca lokalizacji powierzchni przeznaczonej do najmu lub dzierżawy;
 - Głównego Księgowego;
 - Z-cy Dyrektora ds. Eksploatacji;
 - Radcy Prawnego.
6. Umowa najmu lub dzierżawy przed podpisaniem przez Dyrektora Zespołu lub osobę przez niego upoważnioną winny być opatrzone pieczętą:
 - Działu Eksploatacji lub Sekcji Eksploatacji, odpowiednio na miejsce lokalizacji powierzchni przeznaczonej na najem lub dzierżawę;
 - Głównego Księgowego;
 - Z-cy Dyrektora ds. Eksploatacji;
 - Kierownika Działu Organizacji;
 - Radcy Prawnego.

§ 9

Procedura wchodzi w życie z dniem 14.05.2025 r.

Łódź dnia 14.05.2025 r.

DYREKTOR
Wojewódzkiego Zespołu
Zakładów Opieki Zdrowotnej
Centrum Diagnostyki i Rehabilitacji
Rehabilitacji w Łodzi

.....

dr. n. med. *[Podpis]*
Podpis i pieczęć Dyrektora Zespołu
[Podpis] Kowalczyk