

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu roku w Skierniewicach pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach, adres: ul. Stanisława Rybickiego 1, 96 – 100 Skierniewice, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000017228, NIP 836-10-81-857, REGON 000657119, reprezentowanym przez (...),

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

(...) (*imię i nazwisko*), (...) (*adres zamieszkania*), (...) prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w (...) wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej posiadający NIP (...) oraz REGON (...) LUB (...) (*nazwa*) z siedzibą w (...), wpisany do (...) Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla (...) w (...), (...) Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: (...), posiadający NIP (...) oraz REGON (...), wpisany do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzonego przez (...) pod numerem (...), reprezentowanym przez (...),

zwany w dalszej części „**Najemcą**”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia usytuowane w nowym budynku na terenie Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach przy ul. Wita Stwosza 1 w Skierniewicach, przeznaczone wyłącznie na prowadzenie przez Najemcę działalności leczniczej w rodzaju
w skład, którego wchodzi:
 - 1) pokój – 12 m²,
 - 2) pokój – 12 m²,
 - 3) część korytarza - 3,60 m²,o łącznej powierzchni 27,60 m² (dalej jako „**lokal**” lub „**przedmiot najmu**”).
2. Powyższe pomieszczenia są wolne od jakichkolwiek wad fizycznych i prawnych.
3. Wynajmujący oświadcza, że budynek w którym znajduje się lokal, zostały mu oddany w nieodpłatne użytkowanie przez podmiot tworzący (Województwo Łódzkie) i Wynajmujący jest uprawniony w imieniu własnym do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych przez Samorząd Województwa Łódzkiego w uchwale Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne (z późn. zm.).
4. Najemca zapoznał się ze stanem pomieszczeń oddawanych w najem i oświadcza, że nadają się do użytku zgodnie z celem niniejszej umowy, w szczególności, że odpowiadają one wymaganiom odpowiednim do rodzaju wykonywanej działalności leczniczej.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu comiesięczny czynsz stanowiący iloczyn powierzchni lokalu oraz kwoty (...) netto (słownie ...) powiększonej o obowiązującą stawkę podatku VAT w wysokości 23 % tj. kwoty (...) brutto (słownie ...), co daje łączną kwotę w wysokości (...) netto (słownie: (...))powiększoną o obowiązującą stawkę podatku VAT w wysokości 23 % tj. (...) brutto (słownie: (...)).
2. Niezależnie od kwoty czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać comiesięczne opłaty za:
 - 1) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wynajmującego zgodnie z cenami dostawcy lub na podstawie wskazań podlicznika zamontowanego na koszt Najemcy;
 - 2) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczając zużycie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej przez Wynajmującego zgodnie z cenami dostawcy;
 - 3) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wystawionej zgodnie z cenami dostawcy;
 - 4) wywóz odpadów komunalnych – ryczałt miesięczny za wywóz odpadów każdorazowo według aktualnych stawek ustalanych przez gminę.
3. Dodatkowo niezależnie od zobowiązań o których mowa w ust. 1 i 2, Najemca zobowiązany jest do comiesięcznego uiszczania podatku od nieruchomości określonego przez organ podatkowy i obliczonego proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni.
4. Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności o których mowa w ust. 1 - 3 w terminie wynikającym z faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy wskazany w treści faktury VAT. W przypadku nieterminowego wykonywania zobowiązań przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
6. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na początku każdego roku kalendarzowego. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.

§ 3

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających lub mogących wyniknąć z niniejszej umowy (w tym roszczeń odszkodowawczych) Najemca wpłaci w ciągu 7 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu na rachunek bankowy Wynajmującego o nr **54 1500 1689 1216 8002 4822 0000** zabezpieczenie (kaucję) odpowiadające wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu netto tj. kwotę ... zł , (słownie: ...zł) zgodnie z § 22 Uchwały Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne z późn. zmianami.
2. Brak wpłaty zabezpieczenia w terminie o którym mowa w ust. 1 skutkuje rozwiązaniem umowy bez składania dodatkowych oświadczeń w tym przedmiocie.
3. 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 Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności tej kwoty w terminie 7 dni licząc od dnia zwrotu pomieszczeń stwierdzonego treścią protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

1. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem. Tym samym zabronione jest oddawanie przedmiotu najmu w posiadanie zależne na rzecz osób trzecich na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub bezumownie.

2. Najemca nie ma prawa do dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z § 1 ust. 1 umowy oraz do szczególnej dbałości o stan techniczny, sanitarny i przeciwpożarowy oddanych w najem pomieszczeń.
2. Przez cały okres trwania umowy Najemca obowiązany jest do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z wymaganiami odpowiednimi do rodzaju wykonywanej działalności leczniczej, w szczególności z wymaganiami dotyczącymi warunków ogólnoprzestrzennych, bhp, ochrony p.poż., sanitarnych i instalacyjnych, ochrony mienia i środowiska.
3. Wszelkich zmian budowlanych, adaptacji, modernizacji lokalu oraz w celu ewentualnego dostosowania przedmiotu najmu do aktualnych i zmieniających się w trakcie trwania najmu wymagań ogólnoprzestrzennych, sanitarnych i instalacyjnych Najemca dokonuje we własnym zakresie, na własną odpowiedzialność i na własny koszt.
4. Najemcę obciąża również obowiązek bieżącej konserwacji pomieszczeń, w tym urządzeń i instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu, przez co strony rozumieją w szczególności: przeglądy i konserwacje, usuwanie awarii, wdrażanie zaleceń Powiatowej Inspekcji Sanitarnej, malowanie ścian wraz z usuwaniem ubytków tynku i inne roboty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku w zakresie wynikającym z ustawy kodeks cywilny
5. Ewentualne planowane przez Najemcę roboty adaptacyjne czy przebudowa lub modernizacja pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym, któremu Najemca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Najemca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Naruszenie tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Najemcę kary umownej w wysokości 15.000,00 złotych (słownie: piętnaście tysięcy złotych) płatnej na wezwanie Wynajmującego.
6. Wszystkie nakłady na przedmiot najmu będące wynikiem wykonanych przez Najemcę robót, modernizacji i adaptacji (zwłaszcza nakłady dokonane w wyniku prac o których mowa w ust. 6) Najemca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko i pozostawi je po zakończeniu trwania niniejszej umowy Wynajmującemu bez obowiązku zwrotu kosztów poniesionych nakładów przez Najemcę lub usunie je na żądanie Wynajmującego (ewentualne usunięcie również na koszt Najemcy).
7. Najemca ma obowiązek udostępnić lokal Wynajmującemu w przypadku wystąpienia awarii.
8. Nie wolno Najemcy umieszczać na budynku jakiegokolwiek reklamy. Umieszczenie reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie najmu w okresie obowiązywania niniejszej umowy. Najemca ponosi również odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu wyrządzone nienależyтым utrzymaniem najmowanych pomieszczeń i powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Najemcy (oraz osób trzecich) znajdujące się w przedmiocie najmu. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczenia mienia znajdującego się w lokalu od ryzyk związanych z pożarem, zalaniem i innych zdarzeń losowych pod rygorem rozwiązania umowy lub zobowiązania Najemcy do zapłaty kary umownej w wysokości 25% kwoty czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc nieprzedstawienia odpowiedniej polisy.

§ 7

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia **01.08.2023 roku** do dnia **31.07.2026 roku**.

§ 8

1. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - 1) przedmiot najmu jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) powstaje opóźnienie w zapłacie którejkolwiek należności wynikających umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
 - 3) przedmiot najmu lub jego część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 4) Najemca naruszył zasady prowadzenia robót adaptacyjnych czy przebudowy lub modernizacji przedmiotu najmu (brak zgody Wynajmującego na rozpoczęcie robót, nienależyte prowadzenie robót, etc.);
 - 5) Najemca nie wywiązuje się lub nienależyte wywiązuje się z innych warunków umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, w szczególności w przypadku gdy:
 - 1) przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych Wynajmującego (lecniczych, administracyjnych, technicznych) lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości przez Województwo Łódzkie (w tym również w razie konieczności zwrotu przedmiotu najmu do zasobów Województwa Łódzkiego),
 - 2) zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że najem nie będzie leżał w interesie Wynajmującego,
 - 3) gdy dojdzie do przekształcenia Wynajmującego lub jego likwidacji w taki sposób, że niemożliwe będzie dalsze trwanie umowy,
 - 4) Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - 5) Najemca dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody Wynajmującego,
 - 6) Najemca nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w lokalu od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością.

§ 9

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu z przyczyn określonych w § 8 umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do zwrotu lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym stosując podwójną czynszu w wysokości stawek brutto określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w ust. 1 Wynajmujący:
 - 1) sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym ustali stan techniczny lokalu, ewentualny stopień jego zniszczenia będący wynikiem nieprawidłowego użytkowania, a w przypadku stwierdzenia zniszczeń zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu najmu;
 - 2) wykona wszelkie roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu (z uwzględnieniem zużycia lokalu wynikającego ze zwykłego użytkowania) z prawem żądania przez Wynajmującego od Najemcy zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków. Wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia stanu przedmiotu najmu do stanu sprzed zawarcia umowy, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 10

Wszelkie kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie podlegać mogą sumowaniu i mogą zostać potrącone przez Wynajmującego z jakiegokolwiek wzajemnej wierzytelności Najemcy, również z innej umowy. Jeżeli szkoda Wynajmującego przewyższa wysokość naliczonych kar umownych, Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 11

Najemca dodatkowo oświadcza, iż został poinformowany przez Wynajmującego o tym, że:

- 1) Wynajmujący jest Administratorem Danych Osobowych (dalej również jako „Administrator”) Najemcy.
- 2) Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Administratora Danych Osobowych może kierować do Inspektora Ochrony Danych :
 - a) pisemnie na adres korespondencyjny – Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach ul. Rybickiego 1, 96-100 Skierniewice,
 - b) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres iod@wsz-skier.pl.
- 3) Dane osobowe Najemcy jako osoby uprawnionej do wykonania niniejszej Umowy przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) i c) RODO w związku z realizacją umowy oraz koniecznością wykonania przez Administratora ciążących na nim obowiązków prawnych.
- 4) Podanie danych jest dobrowolne, jednak ich nieprzekazanie uniemożliwi realizację niniejszej umowy.
- 5) Odbiorcami danych osobowych Najemcy mogą być podmioty przetwarzające dane osobowe na polecenie Administratora lub inne podmioty, których udział w realizacji celów, o których mowa w pkt. 3 powyżej jest niezbędny, a także podmioty uprawnione na podstawie obowiązujących przepisów.
- 6) Dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej obowiązującej u Administratora zgodnie z przepisami ustawy o archiwach i narodowym zasobie archiwalnym.
- 7) Najemcy przysługuje prawo żądania dostępu do jego danych osobowych oraz ich sprostowania. Nie przysługuje mu prawo żądania usunięcia jego danych, ograniczenia ich przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.
- 8) Jeśli Najemca uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO, przysługuje mu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, adres e-mail: kanclaria@uodo.gov.pl).

§ 12

1. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym miejscowo dla Wynajmującego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

.....
/ Najemca /

.....
/ Wynajmujący /