

**UMOWA NAJMU Nr WSZ.DAT....2022**

pomieszczeń zawarta w dniu .....roku pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach ,  
96 – 100 Skierniewice, ul. Rybickiego 1, NIP 836-10-81-857, REGON 000657119** wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS 0000017228 ,  
reprezentowanym przez:

.....

Zwanym dalej Wynajmującym

a

....., **wpisaną do**

..... **pod numerem KRS** ....., NIP .....,

Regon .....

reprezentowanym przez:

.....

zwany w dalszej części Najemcą.

**§ 1.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do wyłącznego używania pomieszczenia o powierzchni użytkowej wynoszącej 33,76 m<sup>2</sup> usytuowane na I piętrze w budynku głównym Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego 4 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej w postaci prowadzenia małej gastronomii ze sprzedażą ciepłych posiłków, sprzedaży drobnych artykułów spożywczych oraz prasy dla pracowników, pacjentów i osób odwiedzających.
2. Wynajmujący oświadcza, że przed zawarciem umowy przeprowadził wizję lokalną w przedmiocie najmu w celu oceny stanu technicznego lokalu wskazanego w ust. 1 i stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany. Najemca nie będzie wnosił wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń związanych ze stanem technicznym przedmiotu najmu.
3. Przekazanie pomieszczeń w najem jak również zwrot przedmiotu najmu po jej zakończeniu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek, w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot najmu został 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.).
5. Najemca oświadcza, że wynajmuje pomieszczenie określone w ust.1 w zakresie wymienionym w ofercie, która stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Działalność winna być prowadzona 7 dni w tygodniu w godzinach ustalonych z Wynajmującym.

**§ 2.**

1. Najemca oświadcza, że bierze w najem lokal użytkowy określony w § 1 wyłącznie w celu prowadzenia działalności usługowej w postaci prowadzenia małej gastronomii ze sprzedażą ciepłych posiłków, sprzedaży

- drobnych artykułów spożywczych oraz prasy dla pracowników, pacjentów i osób odwiedzających.
2. Na terenie Szpitala zabrania się sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych.
  3. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia na własny koszt przedmiotu umowy w urządzenia gastronomiczne niezbędne do świadczenia usług gastronomicznych, które posiadają niezbędne atesty i certyfikaty.
  4. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieniać rodzaju prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto.

### § 3.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawę pomieszczeń wynosi:

netto ..... **złotych**

brutto ..... **złotych** (VAT 23%)

(słownie brutto: .....)

2. Stawka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi: netto ..... zł, brutto ..... zł, podatek VAT 23% (słownie brutto: .....).
3. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.

### § 4.

1. Niezależnie od kwoty czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za :
  - a) energię elektryczną i dystrybucję energii elektrycznej – na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego wg wskazań podlicznika zamontowanego na koszt Najemcy i wg obowiązujących cen dostawców;
  - b) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego wg wskazań podlicznika zamontowanego na koszt Najemcy zgodnie z cenami dostawcy,
  - c) centralne ogrzewanie – na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego wg wskaźnika procentowego obliczającego należność z tytułu c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, zgodnie z cenami dostawcy,
  - d) Niezależnie od kwoty czynszu Najemca będzie uiszczał miesięcznie podatek od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
2. Najemca zobowiązany jest wywozić odpady komunalne we własnym zakresie i na własny koszt. Brak realizacji tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Najemcę kary umownej w wysokości 25% stawki czynszu brutto za dany miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiło naruszenie.
3. Najemca jest zobowiązany realizować płatności, o których mowa w § 3 ust.1 i § 4 ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

### § 5.

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego z niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Najemca wpłaci w ciągu 7 dni licząc od dnia protokolarnego przekazania pomieszczeń na konto szpitala Nr 54 1500 1689 1216 8002 4800 0000 zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu

najmu netto w **wysokości** ..... 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.

2. Brak wpłaty zabezpieczenia 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 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 6.

W celu wykonywania działalności, o której mowa w § 2 ust.1 Najemca zobowiązuje się do:

- 1) dostosowania i zagospodarowania wynajmowanego pomieszczenia do wymagań stawianych przez służby sanitarne, PIP, BHP we własnym zakresie i na własny koszt oraz utrzymania należytego stanu technicznego.
- 2) do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 25.08.2006 roku o bezpieczeństwie żywności i żywienia ( Dz.U. 2006 Nr 171 poz.1225 ; Dz.U. z 2020 poz.2021 z 8.10.2020 roku z późniejszymi zmianami).
- 3) prowadzenia racjonalnej eksploatacji przedmiotu umowy, wykonywania bieżących napraw, konserwacji, usuwania awarii i uszkodzeń mienia Wynajmującego powstałych w tych pomieszczeniach podczas trwania umowy na koszt i staraniem Najemcy w tym do przeprowadzenia okresowych pomiarów instalacji elektrycznych w zakresie ochrony od porażień;
- 4) utrzymania przedmiotu umowy w stanie zgodnym z wymogami przepisów prawa w zakresie sanitarno-epidemiologicznym, bhp, p.poż. i ochrony środowiska podczas trwania niniejszej umowy i do ponoszenia pełnej odpowiedzialności w przypadku naruszenia tych przepisów.
- 5) zabezpieczenia przedmiotu umowy przed włamaniem, kradzieżą lub uszkodzeniem mienia Wynajmującego a wszelkie szkody powstałe z tych tytułów podczas trwania niniejszej umowy obciążać będą Najemcę;
- 6) utrzymania w czystości przedmiotu najmu przez cały czas trwania umowy;
- 7) w przypadku rozwiązania umowy lub jej wypowiedzenia zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

#### § 7

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w wynajmowanych pomieszczeniach w okresie najmu. Najemca ponosi również odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu wyrządzone nienależytym utrzymaniem wynajmowanych pomieszczeń oraz powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Najemcy znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczy przedmiot umowy od następstw pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych. Brak aktualnej polisy skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem umowy lub nałożeniem na Najemcę kary umownej w wysokości 25% kwoty czynszu brutto. Kopia polisy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Umieszczenie reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 8.

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość wykonania przez Najemcę prac adaptacyjnych i remontowych w przedmiocie najmu pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego przed rozpoczęciem prac.

2. Najemca oświadcza, że ewentualna przebudowa pomieszczeń będzie zgodna z obowiązującym prawem i sztuką budowlaną, na dowód czego przedstawi Wynajmującemu na jego każde żądanie stosowną dokumentację, projekty i zezwolenia.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów na przedmiot umowy.

#### § 9.

Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Brak aktualnej polisy OC skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem umowy lub nałożeniem na Najemcę kary umownej w wysokości 25% kwoty czynszu brutto. Kopia polisy stanowi załącznik do niniejszej umowy.

#### § 10.

Umowa najmu pomieszczeń zostaje zawarta **na okres 3 lat począwszy od dnia 01.09.2022 roku do dnia 31.08.2025 roku.**

#### § 11

1. Strony mogą rozwiązać umowę najmu w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
  - a) nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
  - b) powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy, za więcej niż dwa pełne okresy płatności;
  - c) nieruchomość lub jej część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
  - d) w rażący sposób są nie wykonywane lub nienależycie wykonywane inne warunki umowy.
3. Wypowiedzenie umowy i rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, w szczególności w przypadku gdy:
  - a) 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)
  - b) zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że najem nie będzie leżał w interesie Wynajmującego;
  - c) gdy dojdzie do przekształcenia Wynajmującego lub jego likwidacji w taki sposób, że nie będzie możliwe dalsze trwanie umowy;
  - d) Najemca zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie;
  - e) Najemca dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody Wynajmującego;
  - f) Najemca nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w przedmiocie najmu od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością oraz umowy ubezpieczenia przedmiotu umowy od następstw pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych.

#### § 12

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

1. Administratorem danych Najemcy jest Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach ul. Rybickiego 1, 96-100 Skierniewice, (46) 834-07-50, [wsz.skier@lodzkie.pl](mailto:wsz.skier@lodzkie.pl).
2. Wszelkie informacje dotyczące przetwarzania jego danych przez Administratora można kierować do Inspektora Ochrony Danych – Wojewódzki Szpital Zespolony im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach

ul. Rybickiego 1, 96-100 Skierniewice pisemnie na adres administratora lub mailowo na adres [jod@wsz-skier.pl](mailto:jod@wsz-skier.pl).

3. Dane osobowe Najemcy jako osoby uprawnionej do wykonania niniejszej Umowy przetwarzane będą na podstawie art.6 ust.1 pkt b) RODO będą w związku z realizacją umowy i są one niezbędne do realizacji umowy zawartej pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
4. 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 ust.3 powyżej jest niezbędne, a także podmioty uprawnione na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej zgodnie z przepisami ustawy o archiwach i narodowym zasobie archiwalnym.
6. Przysługuje mu prawo żądania dostępu oraz sprostowania moich danych, nie przysługuje mi prawo żądania: usunięcia danych, ograniczenia ich przetwarzania, wniesienia sprzeciwu.
7. Jeśli uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO, przysługuje mi prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

#### § 13.

1. Po zakończeniu najmu pomieszczeń Najemca zwróci przedmiot najmu bez żądania zwrotu poniesionych kosztów i nakładów na remont czy adaptacje pomieszczenia.
2. Zwrot pomieszczeń następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. 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 w wysokości stawek czynszu umownego brutto określonego niniejszą umową.

#### § 14.

Najemcy nie przysługuje prawo podnajmu pomieszczeń ani oddawania przedmiotu najmu w posiadanie zależne osób trzecich na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub bezumownie pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto każdorazowo za naruszenie tego obowiązku.

#### § 15

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają pod rygorem nieważności zgody obu stron oraz formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do informowania Wynajmującego o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji pod rygorem uznania, że doręczenia na dotychczas znany adres będą skuteczne.

#### § 16

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 egzemplarzu dla każdej ze stron.
3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

.....  
/NAJEMCA/

.....  
/ WYNAJMUJĄCY /