

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Myszkowie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Myszkowie (42-300) przy ul. Alei Wolności 29, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym w Częstochowie, Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000007638, NIP 577-17-44-296, REGON 000306377.

reprezentowanym przez:

Dyrektora dr n. med. Adama Miśkiewicza

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
..... z siedzibą w (....-.....) przy ul.
....., wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
pod nr NIP:, REGON:

zwanym dalej „Najemcą”

Mając na uwadze, iż oferta Najemcy została wybrana przez Wynajmującego w postępowaniu przetargowym o nazwie na najem powierzchni z przeznaczeniem na działalność niekonkurencyjną względem Szpitala w Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej nr 2 przy ul. Partyzantów 21 , 42-300 Myszków, jako najkorzystniejsza, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością położoną w, przy ul., w której Wynajmujący prowadzi
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część nieruchomości określonej w ust. 1, stanowiącej....., o łącznej powierzchni, z przeznaczeniem na, a Najemca zobowiązuje się terminowo płacić umówiony czynsz najmu.

§ 2

Wydanie przedmiotu najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Projekt protokołu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i ewentualne wyposażenie przedmiotu najmu .
3. Wynajmujący wraz z wydaniem części nieruchomości, o ile jest to konieczne, do poprawnego korzystania z przedmiotu najmu przekazuje Najemcy komplet kluczy, a Najemca kwituje ich odbiór na protokole przekazania.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia we własnym zakresie wszelkich kosztów i nakładów na przedmiot najmu, koniecznych do prowadzenia ustalonej z Wynajmującym działalności gospodarczej.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym oraz do utrzymania i użytkowania go zgodnie z zasadami wynikającymi w szczególności z art. 61 i 62 ustawy Prawo budowlane oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy Prawo budowlane i niezwłocznego przekazywania Wynajmującemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
3. Najemca zobowiązuje się do zachowania przedmiotu najmu w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami wiedzy ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.
4. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej oraz samego przedmiotu najmu, a ochrona ubezpieczeniowa ma obejmować cały okres obowiązywania niniejszej umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przekazywania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych i dowodów opłacenia składek.
5. Wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny sprzęt Najemca dokonuje na własny koszt.
6. Najemca przejmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z wykonywaniem jego działalności, jak również w związku z wykorzystywaniem przedmiotu najmu, w tym w sposób sprzeczny z treścią niniejszej umowy.
7. Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości przedmiotu najmu.
8. Najemca zobowiązuje się:
 - a) przygotować we własnym zakresie lokal do wymogów organów kontrolnych,
 - b) używać pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu,

- c) przestrzegać przepisów bhp, przepisów pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu i ponosić odpowiedzialność za ich naruszenia.
 - d) przestrzegać ściśle regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
9. Po zakończeniu umowy Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot nakładów jakie poczynił na przedmiot najmu.
 10. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni.
 11. Wynajmujący przenosi na Najemcę odpowiedzialność za wytworzone odpady w trybie art. 28 Ustawy o odpadach.

§ 4

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania przedmiot umowy, o którym stanowi § 1 ust. 2 Umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz współdziałania z Najemcą w tym zakresie.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą w trakcie przeprowadzania przez Najemcę uzgodnionych pomiędzy Stronami prac adaptacyjnych lub robót budowlanych, w szczególności zobowiązuje się udostępnić posiadane dokumenty techniczne i geodezyjne, a także przekazać niezbędne w procesie budowlanym oświadczenia czy zaświadczenia.

§ 5

Czynsz najmu

1. Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu, ustalonego w wysokości: (słownie: złotych 0/100), zwanego dalej czynszem. Do czynszu Wynajmujący doliczy każdorazowo podatek od towarów i usług (zwany dalej podatkiem VAT) według obowiązującej stawki w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz płatny będzie począwszy od miesiąca, w którym zawarto niniejszą Umowę.
3. Czynsz będzie każdorazowo płatny przelewem w terminie do 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w tej fakturze.
4. Jeżeli w czasie trwania umowy nastąpi, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego zmiana stawek, opłat, w szczególności opłat za media o których mowa w ust. 6 poniżej lub zmiana okoliczności mających istotny wpływ na wysokość czynszu lub opłat, Wynajmujący zawiadomi Najemcę o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości stawki czynszu lub opłat, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz lub opłaty, w szczególności o których mowa w ust. 6 poniżej w zmienionej wysokości.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji wysokości czynszu raz w roku o wskaźniki inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez GUS.

6. Dodatkowo Najemca ponosił będzie miesięcznie koszty opłat z tytułu:
 - a. woda – ryczałt 2m³ x 4,70 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT ,
 - b. odprowadzenia ścieków – ryczałt 2 m³x 8,63 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT ,
 - c. energii elektrycznej- ryczałt 80kwh x 0,74 gr/kwh + obowiązujący podatek VAT ,
 - d. śmieci komunalne - ryczałt 35zł + obowiązujący podatek VAT.
7. W przypadku przeszkód technicznych w wykonaniu przyłączy i zawarcia umów z gestorami sieci, rozliczenie kosztów mediów będzie następować na podstawie wskazań podliczników, zamontowanych na koszt Najemcy.
8. Na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, Najemca, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy..... Wynajmującego Kaucję, w wysokości dwukrotności czynszu najmu.
9. Wynajmującemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z Kaucji. O fakcie zaliczenia części albo całości kaucji na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego, Najemca zostanie niezwłocznie zawiadomiony na piśmie i jednocześnie wezwany, do wpłaty kwoty równej kwocie, o jaką pomniejszona została kaucja na skutek dokonanego przez Wynajmującego zaliczenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania. W razie opóźnienia w uzupełnieniu wysokości kaucji do pierwotnej wysokości Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
10. Wpłacona przez Najemcę Kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 7 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej umowy.

§ 6

Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ... miesięcy tj. od do
2. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych oraz w stanie nie pogorszonym, ze zmianami i ulepszeniami, dokonanymi za zgodą Wynajmującego.
3. Zwrot nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym podpisanym przez Strony.
4. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszej umowie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do faktycznego wydania Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się za cały. Niezależnie od opłaty za bezumowne korzystanie, Wykonawca zapłaci również opłaty eksploatacyjne i inne opłaty przewidziane w umowie, na warunkach w niej określonych.

§ 7

Rozwiązanie umowy i kara umowna

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy w wypadku gdy:

- a) Najemca zalega z czynszem za trzy okresy rozrachunkowe i nie dokona zapłaty należności w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w wezwaniu do zapłaty,
 - b) przedmiot najmu jest wykorzystywany niezgodnie z zawartą umową albo Najemca udostępni go osobie trzeciej.
2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy, Najemca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10% kwoty stanowiącej iloczyn oferowanej stawki miesięcznego czynszu najmu netto oraz liczby pełnych miesięcy od dnia doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu umowy do końca okresu, na jaki umowa została zawarta.
 3. Kara umowna, o której mowa w ust. 2 powyżej zostanie zapłacona na podstawie noty obciążeniowej, z 14-dniowym terminem płatności.

§ 8

Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części.

§ 9

Zakaz czynności skutkujących zmianą wierzyciela

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z art. 54 ust. 5 z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, czynność prawna mająca na celu lub skutkująca zmianą wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący. Czynność prawna dokonana bez zgody, o której mowa powyżej, jest nieważna.
2. Najemca gwarantuje i zobowiązuje się, że bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności:
 - jakiegokolwiek prawa Najemcy związane bezpośrednio lub pośrednio z Umową,
 - a w tym wierzytelności Najemcy z tytułu wykonania Umowy i związane z nimi należności uboczne (m. in. odsetki), nie zostaną przeniesione na rzecz osób trzecich;
 - nie dokona jakiegokolwiek czynności prawnej lub też faktycznej, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem będzie zmiana wierzyciela Wynajmującego;
 - nie zawrze umów przelewu, poręczenia, zastawu, hipoteki, - celem dochodzenia jakichkolwiek praw z Umowy nie udzieli upoważnienia, w tym upoważnienia inkasowego, innej firmie niż wskazana w niniejszej umowie, w tym firmie prowadzącej pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej nie sklasyfikowaną, jak i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania w rozumieniu m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, tj. firmom zajmującym się działalnością windykacyjną.
3. Najemca zobowiązuje się i przyjmuje do wiadomości co następuje:

- zapłata za świadczenia wykonane zgodnie z Umową nastąpi tylko i wyłącznie przez Najemcę tylko w drodze przelewu na rachunek bankowy numer:.....
.....
 - umorzenie długu Wynajmującego do Najemcy poprzez uregulowanie w jakiegokolwiek formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośrednio na rzecz Najemcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą podmiotu tworzącego Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W razie naruszenia obowiązku opisanego wyżej w ust. 3 lub 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy za każdy przypadek naruszenia, co nie narusza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 10

Korespondencja pomiędzy Stronami

1. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.
2. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu doręczeń.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Gdyby jedno lub więcej postanowień niniejszej Umowy okazało się być nieważne w całości lub w części z jakiegokolwiek przyczyny, ważność pozostałych postanowień Umowy pozostaje nienaruszona. W takim przypadku nieważne postanowienie powinno zostać zastąpione na podstawie uzgodnień Stron nowym postanowieniem lub zmianą innych postanowień tak aby Umowa możliwie najpełniej odzwierciedlała pierwotne założenia Stron.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Klauzula Informacyjna

Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku (UE) 2016/679, Wynajmujący informuje, iż:

- 1) Administratorem Państwa danych osobowych jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Myszkowie, Al. Wolności 29, tel. 34 313 73 29, e-mail: sekretariat@zozmyszkow.pl
- 2) Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji ustawowych zadań Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Myszkowie, związanych z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego oraz realizacji i rozliczenia usług, dostaw lub robót budowlanych zleczanych podmiotom wybranym w toku postępowania i wynikających z przepisów obowiązującego prawa w tym ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.).
- 3) „Polityka ochrony danych osobowych” obowiązująca w Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Myszkowie zakłada Państwa prawo do dostępu do treści Państwa danych oraz ich poprawiania, a także uprawnia Państwa do żądania zaprzestania dalszego przetwarzania danych osobowych lub cofnięcia zgody na ich przetwarzanie. Żądanie takie nie jest skuteczne w okresie w którym Zamawiający zobowiązany jest do archiwizowania Państwa danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 4) Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych Osobowych w Samodzielnym Publicznym Zespole Opieki Zdrowotnej w Myszkowie tel. (34) 315-82-00, e-mail: iod@zozmyszkow.pl.
- 5) Państwa dane osobowe mogą być przekazywane innym organom i podmiotom wyłącznie na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 6) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji wskazanych wyżej celów.
- 7) Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres 5 pełnych lat od daty rozstrzygnięcia postępowania, a w przypadku podmiotów którym została zlecona usługa lub robota budowlana przez okres 5 pełnych lat od daty końcowej realizacji usługi lub roboty budowlanej, nie której niż udzielony termin gwarancji lub rękojmi.
- 8) Państwa dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
- 9) Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani organizacji międzynarodowej, poza obligatoryjnymi ogłoszeniami związanymi z publikacją postępowania w Biuletynie Unii Europejskiej.
- 10) Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy przetwarzanie danych osobowych Państwa dotyczących naruszałoby przepisy właściwych przepisów o ochronie danych osobowych