

SPZOZ/SAN/DO/...../2024

Umowa Najmu

zawarta w Sanoku w dniu.....2024r. pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Sanoku, adres: ul. 800-lecia 26, 38-500 Sanok, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000059726, NIP: 6871640438, REGON: 370444345,

reprezentowanym przez: **Dyrektor - Grzegorz Panek**

zwanym w dalszej części umowy "**Wynajmującym**"

a

.....(nazwa firmy)

..... (adres firmy)

NIP/REGON/KRS

reprezentowanym przez:

zwanym w dalszej części umowy "**Najemcą**"

o następującej treści:

§ 1

Niniejsza umowa została zawarta w związku z wyborem oferty Najemcy przeprowadzonej w trybie art. 70¹- 70⁵ Kodeksu cywilnego.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest najem na okres 3 lat pomieszczenia o powierzchni 12,74 m², zlokalizowanej w budynku Przychodni Specjalistycznej Wynajmującego położonej w Sanoku przy ulicy Lipińskiego 10, pod działalność usługową.
2. Wynajmujący oświadcza, że włada przedmiotem najmu na podstawie umowy nieodpłatnego użytkowania zawartej z właścicielem - Powiatem Sanockim.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy na prowadzenie działalności gospodarczej - niekonkurencyjnej wobec Wynajmującego, polegającej na prowadzeniu działalności usługowej -
2. Wynajmujący upoważnia Najemcę do korzystania z terenu przylegającego do budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 powyżej, którego jest posiadaczem w ramach przechodu i przejazdu oraz parkowania pojazdów dla celów niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej.
3. Wynajmujący zobowiązuje się:
 - a) zapewnić upoważnionym pracownikom Najemcy dostęp do przedmiotu najmu,
 - b) udzielać Najemcy wszelkich niezbędnych informacji, koniecznych do wykonywania umowy w zakresie obciążającym Wynajmującego i współpracować z Najemcą przy realizacji umowy.
2. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przyjęcia, który stanowi integralną część umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem tj. prowadzenie przez okres najmu działalności usługowej, określonej w § 3 ust. 1.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym oraz zabezpieczać go przed zniszczeniem.
3. Najemca będzie utrzymywał porządek w przedmiocie najmu i terenie okalającym, przestrzegał obowiązujących u Wynajmującego przepisów BHP, PPOŻ, zasad ochrony mienia oraz reguł dotyczących ochrony środowiska naturalnego, jak również innych zasad porządkowych wprowadzonych przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest na koniec okresu najmu lub z chwilą wcześniejszego rozwiązywania umowy, w ostatnim dniu obowiązywania umowy, do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, posprzątanego, bez swoich rzeczy, chyba że Wynajmujący sprzeciwi się ich usunięciu zgodnie z art. 671 § 2 KC. W dniu zwrotu zostanie sporządzony protokół odbioru podpisany przez obie strony lub jednostronnie przez Wynajmującego, gdy brak będzie współdziałania Najemcy. Najemca przyznaje niniejszym Wynajmującemu prawo usunięcia wniesionych i pozostawionych w przedmiocie najmu rzeczy i towarów, po wygaśnięciu, ustaniu lub odstąpieniu od niniejszej umowy i składowanie ich na koszt Najemcy w dowolnie obranym miejscu przez Wynajmującego.
5. Niezależnie od powyższych postanowień, Wynajmujący ma prawo naliczania kar umownych w wysokości 10% kwoty ostatniego naliczonego miesięcznego czynszu zgodnie z umową za każdy dzień opóźnienia zwrotu pomieszczenia w stanie określonym w ust. 4 zd. 1 niniejszego paragrafu.

§ 5

1. Strony zawierają niniejszą umowę na okres 3 lat licząc od daty jej zawarcia tj. **od dnia 01.09.2024 r. do dnia 30.09.2027 r.**

2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego na koniec trzeciego miesiąca.

§ 6

1. Najemca płacić będzie, Wynajmującemu wylicytowany czynsz najmu w wysokości:
- za **1m² powierzchni pomieszczenia** **zł netto miesięcznie**, tj. za **całą powierzchnię pomieszczenia wynoszącą 12,74m²** - **zł netto + 23% VAT miesięcznie**.

2. Czynsz najmu jest płatny z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

3. Czynsz najmu jest naliczany miesięcznie począwszy od dnia wydania przez strony umowy protokołu przekazania-przyjęcia przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do regulowania czynszu na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

4. Kwota czynszu podlegać będzie raz w roku rewaloryzacji według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za okres poprzedniego roku, co nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Różnica pomiędzy kwotą określoną w ust. 1 a zwaloryzowaną wartością czynszu zostanie zapłacona za rok z góry w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.

5. Regulowanie zobowiązań z tytułu czynszu będzie mogło następować w drodze kompensaty wzajemnych wierzytelności, co Najemca w pełni akceptuje.

6. Czynsz najmu obejmuje: koszty zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, amortyzację, obsługę kotłowni, koszty zarządu.

7. Najemca ponosi koszty utrzymania numerów telefonicznych i prowadzenia rozmów telefonicznych we własnym zakresie.

8. W przypadku nie dotrzymania terminów płatności określonych w ust. 2 i 4, Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie.

9. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług zmianie ulega wyłącznie cena brutto, zaś cena netto, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pozostaje bez zmian, z zastrzeżeniem ust. 4.

§ 7

Najemca ponosi wszelką, pełną odpowiedzialność przed organami kontroli, w szczególności Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy, za nieprzestrzeganie przepisów obowiązujących w zakresie prowadzonej działalności.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymania na okres trwania niniejszej umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody na osobach i mieniu, które wiążą się z ryzykiem związanym z prowadzoną przez niego działalnością. Treść polisy Najemca przedstawi Wynajmującemu celem akceptacji.

2. Najemca ma obowiązek ubezpieczenia przeciwko innym zagrożeniom na stosowną sumę wniesionego przez siebie majątku.

3. Koszty zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz opłacania wynikających z tych umów obciążeń finansowych, w tym składek obciążają Najemcę. Jest on zobowiązany okazać na żądanie Wynajmującego dowody opłacania bieżących składek z tytułu tych umów.

§ 9

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.

2. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu po zakończeniu najmu przedmiotu umowy zgodnie z warunkami niniejszej umowy.

§ 10

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia – w trybie natychmiastowym, w następujących przypadkach:

1) Najemca zalega z zapłatą czynszu przez 2 okresy płatności (dwa miesiące) i nie uregulował czynszu mimo wyznaczonego dalszego terminu zapłaty w doręczonym Najemcy pisemnym wezwaniu do zapłaty,

2) swoim postępowaniem lub postępowaniem swoich pracowników lub innych osób wykonujących na jego rzecz czynności, uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z innych pomieszczeń w Przychodni Specjalistycznej Wynajmującego – po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń,

3) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z § 4 ust. 1,

4) Najemca prowadzi działalność konkurencją wobec Wynajmującego.

3. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć najem z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli zostanie ogłoszona upadłość, likwidacja lub wszczęte zostanie postępowanie restrukturyzacyjne którejkolwiek ze stron.

§ 11

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w realizowaniu umowy w pierwszej kolejności wezwą do ich usunięcia wyznaczając stosowny termin, zależnie od zakresu stwierdzonych nieprawidłowości.

2. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania przedmiotu umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 12

1. Strony oświadczają, iż w przypadku, gdy którakolwiek z postanowień niniejszej umowy, z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek organu administracyjnego lub sądu, zostaną uznane za nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia niniejszej umowy zachowują pełną moc i skuteczność.

2. Postanowienia niniejszej umowy nieważne lub nieskuteczne, zgodnie z ust. 1 zostaną zastąpione, na mocy niniejszej umowy, postanowieniami ważnymi w świetle prawa i w pełni skutecznymi, które wywołują skutki prawne zapewniające możliwe zbliżone do pierwotnych korzyści dla każdej ze Stron.

§ 13

Każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 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) – zwanym dalej RODO, Wynajmujący informuje, że:

- 1) administratorem danych osobowych Najemcy jest Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Sanoku, ul. 800-lecia 26 38-500 Sanok,
- 2) administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się kontaktować w sprawach przetwarzania danych osobowych Kupującego za pośrednictwem poczty elektronicznej: rodo@zozsanok.pl;
- 3) administrator będzie przetwarzał dane osobowe Najemcy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i c RODO w celu związanym z realizacją umowy oraz jej archiwizacją;
- 4) dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także podmiotom, z którymi administrator zawarł umowę w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcą świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych);
- 5) administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych Najemcy do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
- 6) Najemca ma prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych w siedzibie administratora.

2. Dodatkowo zgodnie z art. 13 ust. 2 RODO Wynajmujący informuje, że:

- 1) dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez okres wskazany w Instrukcji Kancelaryjnej oraz Jednolitym Rzeczowym Wykazie Akt obowiązujących u Wynajmującego;
- 2) Najemcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- 3) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do realizacji ww. celu. Konsekwencje niepodania danych określają odrębne przepisy;
- 4) administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o dane osobowe Najemcy.

§ 16

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJMECA:

WYNAJMUJĄCY: