

UMOWA NAJMU WZÓR**NR REJ.**

W dniu roku w Warszawie została zawarta Umowa pomiędzy:

1. Szpitalem Dziecięcym im. prof. dr med. Jana Bogdanowicza Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie 03-924, ul. Niekańskiej 4/24, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:
 - **Małgorzatę Stachurską – Tuross – Dyrektora**
2. a z siedzibą, przy ul., zwaną dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez:
 -

zarejestrowaną w pod numerem, o Nr NIP, REGON, wybraną na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz § 13 załącznika do uchwały Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 roku w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie o następującej treści:

§ 1 Przedmiot Najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal, na który składają się pomieszczenia oznaczone numerami: H001, H002, H003, H004, H005, H007, H008, H009, H010, H011, H012, H013, H014, H015, H016, H017, H018A, H018, H019, H020, H021, H022, w budynku „H”- znajdujące się na terenie nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego, położonej w Warszawie przy ul. Niekańskiej 4/24, zwany dalej przedmiotem najmu.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 146,81 m².
3. Budynek, w którym usytuowane są pomieszczenia będące przedmiotem najmu wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną.
4. Najemca będzie używał lokal będący przedmiotem najmu do realizacji swoich zadań statutowych.
5. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący niniejszym oddaje, a Najemca przyjmuje do używania przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności polegającej na Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera Załącznik Nr 1. Prowadzona działalność w wynajmowanych pomieszczeniach nie stanowi konkurencji dla działalności Szpitala.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem należytej dbałości o jego stan techniczny i wyposażenie.
3. Najemca zobowiązuje się dbać o estetykę i wystrój przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

§ 3 Sposób korzystania z przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust 1 umowy.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 8 000 zł (słownie: osiem tysięcy złotych) dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem przez Najemcę z przedmiotu najmu. Kaucja musi być wpłacona na konto Wynajmującego.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 2, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu.
4. Stan techniczny przedmiotu najmu określa Załącznik Nr 5 do niniejszej umowy stanowiący jej integralną część.
5. Najemca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz jego przydatności do celu wskazanego w § 2 ust. 1 umowy.
6. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na przedmiot najmu poniesione w celu dostosowania go do prowadzonej działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 umowy. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy lub wygaśnięciu umowy.
7. Najemca zobowiązuje się do wykonania niezbędnych prac remontowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń.
8. Najemca zobowiązuje się na swój koszt dokonać we własnym zakresie lub zlecić podmiotom trzecim wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac remontowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów. Najemca zobowiązuje się dopilnować by użyte materiały posiadały odpowiednie atesty, dopuszczenia czy certyfikaty, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
10. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec Wynajmującego oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego lub podmioty działające na jego zlecenie prac remontowych.
11. Protokolarne przejęcie robót przez Wynajmującego będzie dokonane przez upoważnionego Przedstawiciela Działu Technicznego Szpitala, lub inną osobę wskazaną przez Wynajmującego.
12. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się ubezpieczyć we własnym zakresie przedmiot najmu lub sprzęt, zgoda Wynajmującego nie będzie wymagana.
13. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu stanowiącego Załącznik Nr 2 do umowy.

§ 4 Czynsz i opłaty

1. Miesięczny czynsz za 146,81 m² z tytułu niniejszej umowy najmu wynosi netto zł (słownie:), brutto (słownie:). Miesięczna cena za 1 m² wynosi netto zł (słownie: zł). brutto (słownie:). Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawanych przez Główny Urząd Statystyczny na podstawie aneksu w formie pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od 01.01.2020 roku. Czynsz za niepełny okres płatności będzie naliczany proporcjonalnie do czasu najmu.
2. Czynsz płatny będzie miesięcznie w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT, wystawionej każdorazowo przez Wynajmującego na początku danego miesiąca obrachunkowego, przelewem na wskazane na fakturze konto, przy czym za dzień wykonania płatności ustala się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego.
3. W przypadku niezapłacenia czynszu w terminie wskazanym w ust. 3 naliczane będą odsetki ustawowe za

opóźnienie.

4. Najemca ponosi od dnia podpisania umowy najmu koszty eksploatacyjne wynajmowanych powierzchni w wysokości określonej w Załączniku Nr 4 do niniejszej Umowy lub zgodnie ze wskazaniami licznika.
5. Koszty, o których mowa w ustępie 5 naliczane będą przez Wynajmującego miesięcznie. Płatność następować będzie na podstawie faktury VAT wystawionej każdorazowo przez Wynajmującego na początku każdego miesiąca obrachunkowego, w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę faktury, przelewem na wskazane na fakturze konto, przy czym za dzień dokonania płatności przyjmuje się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego.
6. W przypadku niezapłacenia kosztów eksploatacyjnych w terminie wskazanym w ust. 6 naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W przypadku zmiany cen opłat za media, o których mowa w ust. 5 w czasie trwania umowy Strony zobowiązują się do zawarcia aneksu w formie pisemnej aktualizującego wysokość opłat z tytułu kosztów zużytych mediów.

§ 5 Czas umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zawarta zostaje na okres 3 lat począwszy od dnia roku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - b) podnajmuje lokal lub jego część, bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie lub poddierżawę osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) zalega z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 K.c.
 - d) przedmiot najmu stanie się niezbędny na cele statutowe Wynajmującego.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie nie przekraczającym 30 dni opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu uporządkowany przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu lokalu z dnia protokolarnego przejęcia z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, pod rygorem jego opróżnienia przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest do naprawy ewentualnych szkód w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw i remontów w terminie wskazanym w protokole zdawczo – odbiorczym pod rygorem ich wykonania przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
5. W okresie o którym mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w wysokości ostatniego miesięcznego czynszu, obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z rzeczy oraz do poniesienia kosztów eksploatacyjnych za zużyte media.

§ 6 Kary umowne

1. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w § 5 ust. 3 Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie (karę umową z tytułu korzystania z rzeczy) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 7 Zawiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w aneksie do niniejszej umowy oraz drogą elektroniczną za pośrednictwem e-mail

§ 8 Informacje o ochronie danych osobowych

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) Wynajmujący informuje, że:
 - a. administratorem danych osobowych Najemców jest Szpital Dziecięcy im. prof. dr. med. Jana Bogdanowicza w Warszawie, adres: ul. Nieklńska 4/24, 03-924 Warszawa;
 - b. administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania Państwa danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: szpital@nieklanska.pl;
 - c. administrator będzie przetwarzał Państwa dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne w celu wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
 - d. dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także na rzecz podmiotów, z którymi administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcą świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych);
 - e. administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
 - f. mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych w siedzibie administratora.
2. Dodatkowo zgodnie z art. 13 ust. 2 RODO Wynajmujący informuje, że:
 - a. Państwa dane osobowe będą przechowywane do momentu upływu okresu przedawnienia wynikającego z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
 - b. przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przeniesienia danych oraz prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
 - c. podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do zawarcia umowy. Konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak realizacji umowy;
 - d. administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o Państwa dane osobowe.

§ 9 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 – Opis przedmiotu najmu,
- Załącznik Nr 2 – Regulamin najmu,
- Załącznik Nr 3 – Plan pomieszczeń

Załącznik Nr 4 – Zestawienie kosztów mediów,
Załącznik Nr 5 – Stan techniczny pomieszczeń,
Załącznik Nr 6 – Kopia złożonej oferty.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Zaakceptowano pod względem:

1. Formalno-prawnym:

2. Finansowo-księgowym