

UMOWA NAJMU NR /AG /2024

zawarta w dniu..... pomiędzy:

Wojewódzkim Wielospecjalistycznym Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi, ul. Pabianicka 62 (93-513) Łódź wpisany do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000004955 (NIP 729-23-45-599 ; REGON 000295403),

reprezentowanym przez Dyrektora Centrum - **Andrzeja Kasprzyka** zwanym dalej w Umowie „**Wynajmującego**”

a

.....
.....
.....
.....

zwanymi dalej w Umowie „**Najemcą**”.

§ 1.

1. Przedmiotem Umowy jest wynajem pomieszczeń o ogólnej powierzchni **23,52 m²** (dalej zwanych: „Przedmiotem Najmu”) na niskim parterze budynku Centrum zlokalizowanym przy ul. Pabianickiej 62 w Łodzi, na nieruchomości stanowiącej własność Województwa Łódzkiego i oddanej w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Wojewódzkiego Wielospecjalistycznego Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi oznaczonym jako działka gruntu nr 85/ 41, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00033533/9, z przeznaczeniem na usługi fryzjersko – kosmetyczne.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody, na mieniu i na osobach, wynikające z prowadzonej na terenie Wojewódzkiego Wielospecjalistycznego Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi działalności gospodarczej.

§ 2.

1. Wynajmujący przekaze Przedmiot Najmu na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez obie Strony, po podpisaniu niniejszej Umowy.
2. W celu wykonywania działalności o której mowa w § 1 Najemca zobowiązuje się do przygotowania, zagospodarowania i wyposażenia wynajmowanej powierzchni we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Najemca zobowiązany jest do uruchomienia działalności w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia przekazania Przedmiotu Najmu. W przypadku nierozpoczęcia działalności przez Najemcę we wskazanym wyżej terminie, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego z góry czynszu miesięcznego w wysokości **zł netto za 1 m²** wynajmowanej powierzchni plus podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Wysokość czynszu najmu będzie podlegać waloryzacji, co dwanaście miesięcy w wysokości odpowiadającej wzrostowi średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego komunikatem Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w styczniu 2025 r. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę

pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu. W przypadku ujemnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS Centrum może odstąpić od waloryzacji.

3. Najemca zobowiązany jest, celem zabezpieczenia należności określonych w Umowie, do wniesienia na rzecz Wynajmującego kwoty stanowiącej równowartość 3-miesięcznego czynszu najmu brutto, zgodnie z § 22 Uchwały Nr XLII/1140/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 16 czerwca 2009 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami przez wojewódzkie osoby prawne oraz wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w pierwszym dniu obowiązywania Umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego, tj. 78-1240-1545-1111-0000-1166-9960.
4. Kwota zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem równym oprocentowaniu konta bankowego, na które wpłacono kwotę zabezpieczenia, jednak nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, z dnia wymagalności tej kwoty.
5. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 17 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego faktury. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 4.

Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego opłaty miesięczne zgodnie z cenami dostawców i przepisami prawa za:

- a) zużytą energię elektryczną na podstawie comiesięcznych odczytów licznika, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego,
- b) zimną wodę i odprowadzenie ścieków – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego,
- c) ciepłą wodę – przyjmuje się zużycie ciepłej wody w wysokości 50% zużycia zimnej wody plus koszty podgrzania, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego,
- d) centralne ogrzewanie na podstawie faktur dostawcy ciepła, według wskaźnika procentowego, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego,
- e) wywóz nieczystości stałych (komunalnych) – przyjmuje się wyprodukowanie 1 m³ odpadów miesięcznie, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego
- f) korzystanie z telefonu miejskiego w wysokości faktycznie wykorzystanych usług telekomunikacyjnych, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego (linia telefoniczna nr 42 689 59 71),
- g) podatek od nieruchomości – w wysokości równoważności podatku od nieruchomości w kwocie odpowiadającej zajmowanej powierzchni.

§ 5.

W trakcie realizacji Umowy Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie, tj. w celu wykonywania usług fryzjersko – kosmetycznych;
- 2) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego żadnych zmian w Przedmiocie Najmu;
- 3) niezmienniania przeznaczenia Przedmiotu Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) nieoddawania Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 5) wnoszenia we własnym zakresie odpadów komunalnych do kontenera na śmieci ustawionego na terenie Wynajmującego;

- 6) dokonywania napraw i wymian osprzętu eksploatacyjnego niezbędnych do zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonego;
- 7) informowania Wynajmującego o wszelkich awariach i usterkach powstałych w Przedmiocie Najmu.

§ 6.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę związane z kradzieżą, włamaniem, uszkodzeniem, pożarem, zalaniem, czynnikami atmosferycznymi, zdarzeniami losowymi, czynnikami chemicznymi i technologicznymi.
2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia prowadzonej działalności od ryzyk wymienionych w ust. 1 oraz od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania niniejszej Umowy, pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca nie może dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Każda ze Stron zobowiązana jest:
 - a) powiadomić niezwłocznie drugą Stronę o zmianach organizacyjno-prawnych, które miały miejsce w okresie związania Umową, jeśli mają wpływ na realizację Umowy lub sposób wystawiania dokumentów rozliczeniowych,
 - b) złożyć komplet dokumentów wskazujących następcę prawnego.

§ 7.

1. Osobami merytorycznie odpowiedzialną za realizację Umowy ze Strony Wynajmującego są:
 - a) Pan Łukasz Sylwestrzak – inspektor w Dziale Administracyjno-Gospodarczym, tel. 042-689-57-91 e-mail: ll.sylwestrzak@kopernik.lodz.pl;
 - b) Pani Agnieszka Gronowska – inspektor w Dziale Administracyjno-Gospodarczym, tel. 042-689-57-91 e-mail: am.gronowska@kopernik.lodz.pl.
2. Osobą merytorycznie odpowiedzialną za realizację Umowy ze strony Najemcy jest:
.....
.....

§ 8.

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia..... do dnia

§ 9.

1. Stronom Umowy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z ważnych powodów, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu w przypadku:
 - 1) wykorzystywania Przedmiotu Najmu przez Najemcę niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie;
 - 2) opóźnieniu w zapłacie należności wynikających z Umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
 - 3) oddania Przedmiotu Najmu lub jego części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - 4) w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania warunków określonych w niniejszej Umowie.
3. Wypowiedzenie Umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Po zakończeniu najmu z jakichkolwiek przyczyn – przed upływem okresu, o którym mowa w § 9 jak i z upływem tego okresu - Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszym niż stan wynikający z normalnego zużycia i pozostawi, bez zwrotu równowartości przez Wynajmującego, wszystkie nakłady inwestycyjne trwale związane z powierzchnią będącą przedmiotem niniejszej umowy, chyba, że Wynajmujący zażąda ich usunięcia (ewentualne usunięcie również na koszt Najemcy). Przekazanie Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego z dniem zakończenia najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego przygotowanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku zwrotu nieopróźnionego Przedmiotu Najmu, Wynajmujący jest uprawniony do usunięcia rzeczy Najemcy we własnym zakresie oraz obciążenia kosztami z tego tytułu Najemcy.

§ 10.

1. Najemca zobowiązany jest do postępowania według obowiązujących przepisów prawa w zakresie zachowania porządku i higieny, minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne oraz w zakresie BHP i ppoż.
2. Najemca zobowiązany jest ponadto do zgłaszania wszelkich sytuacji awaryjnych i/lub potencjalnie awaryjnych, które zostaną zidentyfikowane podczas realizacji przedmiotu niniejszej Umowy na terenie i w obiektach Wynajmującego (ze szczególnym uwzględnieniem awarii odnoszących się do ochrony środowiska i BHP).

§ 11.

1. Zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień §3 ust. 2.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. W kwestiach spornych wynikłych w związku z treścią lub realizacją niniejszej Umowy Strony będą dążyły do pozasądowego, polubownego załatwienia sprawy, a gdy nie odniesie to skutku, sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- klauzula informacyjna RODO

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik do Umowy nr zaw. w dn.....

Klauzula informacyjna RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Wojewódzkie Wielospecjalistyczne Centrum Onkologii Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi (93-513) z siedzibą przy ul. Pabianickiej 62, tel.: +48 42 689 50 00, e-mail: szpital@kopernik.lodz.pl
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Pana Tomasza Zdzienickiego. Wszelkie informacje i wątpliwości dotyczące przetwarzania Państwa danych przez Administratora można kierować do Inspektora Ochrony Danych pisemnie na adres administratora lub mailowo na adres iod@kopernik.lodz.pl
3. Państwa dane osobowe przetwarzane będą na podstawie przepisów art. 6 ust.1 pkt c) oraz art. 9, art. 10 RODO w związku przepisami określonymi w art. 18, art. 19, art. 124 oraz art. 128 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych w celu uzyskania podmiotowych środków dowodowych związanym z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego. W razie niepodaniażądanego zakresu danych osobowych możliwe jest odrzucenie złożonej oferty.
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) lub innym podmiotom, których udział w realizacji celów:
 - (a) o których mowa w ust. 3 jest niezbędne
 - (b) uprawnionym podmiotom składającym wnioski o udostępnienie oferty na podstawie art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych,
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji umowy oraz przez okres przechowywania dokumentacji wymagany przepisami powszechnie obowiązującego prawa:
 - (a) art. 78 ustawy z 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych,
 - (b) art. 5 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach,
 - (c) art. 71 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 1303/2013 w odniesieniu do ofert składanych w ramach projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej,przy czym zastosowanie ma przepis, który wskazuje na dłuższy okres przechowania dokumentacji.
6. Przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, prawo ich sprostowania i przysługuje prawo żądania: ich usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia oraz wniesienia sprzeciwu z zastrzeżeniem, że:
 - (a) skorzystanie przez osobę, której dane osobowe dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie niezgodnym z ustawą,
 - (b) w postępowaniu o udzielenie zamówienia zgłoszenie żądania ograniczenia przetwarzania, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia tego postępowania.
7. Jeśli uznają Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO, przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
9. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowych.
10. Państwa dane zostały podane przez podmiot będący stroną zawartej umowy.