

UMOWA NAJMU NR ... /AG/2026

zawarta w Łodzi w dniu r. pomiędzy:

Wojewódzkim Wielospecjalistycznym Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi, (93-513) Łódź, ul. Pabianicka 62, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000004955 (REGON 000295403, NIP 729-23-45-599), reprezentowanym przez Dyrektora, **Pana Andrzeja Kasprzyka**, zwanym dalej w umowie **Wynajmującym lub Centrum**

a

.....
.....

reprezentowaną przez :
zwaną dalej w umowie **Najemcą**

§ 1

Przedmiot umowy najmu

1. Przedmiotem umowy jest oddanie w najem powierzchni w budynku Ośrodka Onkologii i Hematologii przy ul. Pabianickiej 62 w Łodzi stanowiących własność Województwa Łódzkiego i oddanych w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Wojewódzkiego Wielospecjalistycznego Centrum Onkologii i Traumatologii im. M. Kopernika w Łodzi oznaczonych jako działka gruntu nr 85/41, w obrębie G-12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr LD1M/00033533/9 w następującej lokalizacji:
 - a) lokal o łącznej powierzchni **81,03 m²** na niskim parterze budynku Ośrodka Onkologii i Hematologii z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej w tym między innymi w zakresie sprzedaży prasy, artykułów spożywczych i przemysłowych oraz prowadzenia małej gastronomii z miejscami do spożywania posiłków przy stołach, a także dystrybucję posiłków w ramach obiektu szpitala po uprzednim zamówieniu telefonicznym;
2. Minimalny wymagany czas otwarcia: w dni powszednie w godzinach 7:30 do 17:00, w soboty od 8:00 do 16:00 i w niedzielę od 09:00 do 14:00. Najemca zobowiązany jest do wcześniejszego poinformowania Wynajmującego o konieczności zamknięcia bufetu lub zmiany godzin otwarcia i wywieszenia stosownej informacji w bufecie.
3. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy lokal będący przedmiotem najmu w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis pomieszczeń i ich stanu, stany liczników mediów: energii elektrycznej, zimnej wody i ścieków oraz ciepłej wody.
4. Najemca nie posiada prawa wyłączności na prowadzenie działalności opisanej w § 1 ust. 1 umowy.
5. Najemca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę, kwalifikacje oraz umiejętności niezbędne do realizacji niniejszej umowy.

§2

1. W celu wykonywania działalności o której mowa w §1 ust. 1 Najemca zobowiązuje się do przygotowania, zagospodarowania i wyposażenia wynajmowanej powierzchni we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z wizualizacją przedstawioną w ofercie złożonej w postępowaniu przetargowym na najem pomieszczeń będących przedmiotem niniejszej umowy.

2. Przekazanie Najemcy kluczy do lokalu nastąpi w dacie rozpoczęcia obowiązywania umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do uruchomienia działalności w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty obowiązywania niniejszej umowy.

§3

Zobowiązania finansowe

1. Czynsz najmu powierzchni wynosizł netto za 1 m² miesięcznie plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wysokość czynszu najmu będzie podlegać waloryzacji co 12 miesięcy, w wysokości odpowiadającej wzrostowi średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego w styczniu danego roku komunikatem Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w styczniu 2027 r. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.
3. Ustanawia się zabezpieczenie należności określonych w umowie w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu brutto. Wpłaty zabezpieczenia należy dokonać nie później niż w terminie pierwszej zapłaty czynszu na konto bankowe Wynajmującego 43 1020 3352 0000 1002 0319 4297. Kwota zabezpieczenia podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP z dnia wymagalności tej kwoty.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty miesięczne zgodnie z cenami dostawców i przepisami prawa za:
 - a) zużytą energię elektryczną, zgodnie z cenami dostawców – na podstawie comiesięcznych odczytów licznika w przypadku bufetu,
 - b) zimną wodę i odprowadzenie ścieków – na podstawie comiesięcznych odczytów licznika,
 - c) ciepłą wodę – na podstawie comiesięcznych odczytów licznika,
 - d) centralne ogrzewanie na podstawie faktur dostawcy ciepła, według wskaźnika procentowego, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (minimum 0,01%),
 - e) wywóz odpadów komunalnych – przyjmuje się wyprodukowanie 5 m³ odpadów miesięcznie,
 - f) korzystanie z telefonu miejskiego w wysokości – na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego,
 - g) podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
5. Zobowiązania wynikające z niniejszej umowy Najemca będzie opłacał w terminie 17 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego.
6. W związku z ustawowym obowiązkiem wystawiania i odbierania faktur wyłącznie przez KSeF dostęp do faktur ustrukturyzowanych, wystawianych przez Centrum będzie możliwy wyłącznie za pośrednictwem KSeF.
7. Wymagane umową załączniki do ustrukturyzowanych faktur nie będą dostępne w KSeF, będą przekazywane w dotychczasowej formie.
8. Faktury w formie papierowej lub elektronicznej (e-mail) przestają mieć zastosowanie.
9. Datą otrzymania faktury przez Najemcę będzie data nadania ustrukturyzowanej fakturze unikalnego numeru identyfikującego w KSeF.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. W terminie 3 dni po uruchomieniu działalności Najemca ma obowiązek przedstawienia dokumentów potwierdzających dopuszczenie pomieszczeń do eksploatacji wydanych przez Państwową Inspekcję Sanitarną (działalność musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa).

2. W trakcie realizacji umowy Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
 - b) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego żadnych zmian w substancji trwałej przedmiotu najmu,
 - c) niezmienniania przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) nieoddawania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) wynoszenia odpadów komunalnych do kontenera na śmieci ustawionego na terenie Wynajmującego,
 - f) dokonywania napraw i wymiany osprzętu eksploatacyjnego niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
3. Najemca zobowiązany jest zamontować na własny koszt liczniki, o których mowa w § 3 ust. 4 lit. a), b), c), w uzgodnieniu z Działem Technicznym Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest utrzymywać najmowaną powierzchnię we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 5

Wyłączenie odpowiedzialności Wynajmującego

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę związane z kradzieżą, włamaniem, uszkodzeniem, pożarem, zalaniem, czynnikami atmosferycznymi zdarzeniami losowymi, czynnikami chemicznymi i technologicznymi.

§ 6

Ubezpieczenie

1. Najemca przez cały okres obowiązywania umowy zobowiązany jest do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie odpowiadającym przedmiotowi niniejszej umowy pod rygorem jej rozwiązania bez wypowiedzenia.
2. Kopię aktualnej polisy ubezpieczenia lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia Najemca dostarczy w terminie 7 dni od daty podpisania umowy. W przypadku, gdy umowa od odpowiedzialności cywilnej ulegnie rozwiązaniu w trakcie obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest dostarczyć kopię nowej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia na kolejny okres – najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej umowy ubezpieczenia.

§ 7

Osoby merytoryczne

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

§ 8

Doręczenia

Strony ustalają, że będą uważać za skuteczne doręczenie pism listem poleconym na adres ujawniony w CEIDG/KRS danej strony, nawet jeśli pismo zostanie zwrócone po dwukrotnym awizowaniu (domniemanie doręczenia). Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o każdej zmianie swojego adresu korespondencyjnego/danych do doręczeń pod rygorem uznania, że doręczenia na dane wskazane w niniejszym paragrafie będą skuteczne.

§ 9

Okres obowiązywania umowy

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

§ 10

Wypowiedzenie umowy

1. Stronom umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z ważnych powodów z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z 1-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 w przedmiocie najmu działalnością.
3. Prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu w przypadku:
 - a) wykorzystywania przedmiotu najmu przez Najemcę niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
 - b) opóźnieniu w zapłacie należności wynikających z umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - c) oddania przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - d) w przypadku nie wykonywania lub nienależytego wykonywania warunków określonych w niniejszej umowie.
4. Wypowiedzenie umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. 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 ponad stan wynikający z normalnego korzystania z niego i pozostawi

bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego wszystkie nakłady adaptacyjne, chyba, że Wynajmujący zażąda ich usunięcia (ewentualne usunięcie również na koszt Najemcy).

6. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w wyznaczonym terminie Wynajmujący ma prawo naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Umowy w wysokości dwukrotnej wartości ostatnio obowiązującej stawki czynszu, do czasu zwrotu Przedmiotu Najmu stwierdzonym protokołem odbiorczym.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem treści §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. Najemca zobowiązany jest do postępowania według obowiązujących przepisów prawa w zakresie zachowania porządku i higieny, minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisku naturalne oraz w zakresie BHP i poż.
5. 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).
6. Najemca nie ma prawa dokonania bez pisemnej zgody Wynajmującego cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
7. 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.
8. Klauzula informacyjna RODO stanowi **zał. nr 1** do niniejszej umowy.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.
10. Załącznik do umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki :

nr 1 – 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 Zdzenickiego. 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.