

**UMOWA NAJMU SPZZOZ.....**

zawarta w dniu .....2019 roku w Pruszkowie

pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Pruszkowie (SPZZOZ)** z siedzibą (05-800) Pruszków, przy ul. Armii Krajowej 2/4 wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000176316, NIP nr 5341949570, Regon nr 000310290, reprezentowanym przez:

**Pana TOMASZA SŁAWATYNIĘC – Dyrektora**  
zwanym „Wynajmującym”

**a**

.....  
zwaną dalej „**Najemcą**”

łącznie zwanymi także w dalszej części umowy „**Stronami** „ lub każdy z osobna „**Stroną** „

W rezultacie dokonania przez Wynajmującego wyboru oferty konkursowej Strony zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1.**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy zawartej z organem tworzącym – Powiatem Pruszkowskim - o przekazaniu w użytkowanie z dnia 11 stycznia 2002 roku, jest użytkownikiem nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 2/4 dla celów prowadzenia działalności leczniczej lub apteki.
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem lokal, celem prowadzenia działalności leczniczej, w oparciu o kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia, o łącznej powierzchni 100m<sup>2</sup>, zwany dalej *Przedmiotem najmu*.
3. Przekazanie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone podpisaniem Protokołu Przekazania Przedmiotu Najmu, który będzie zawierać wyszczególnienie wszystkich elementów stanowiących wyposażenie lokalu opisanego w ust. 2 na datę zawarcia umowy – Załącznik nr 1 do umowy.
4. Strony zgodnie oświadczają, że prowadzenie działalności o której mowa w ust. 2 wymaga poczynienia niezbędnych nakładów, których dokona Najemca.

**§ 2.**

**PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY ORAZ ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO**

1. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać Przedmiot Najmu wyłącznie dla prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust 2.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przy wejściu do Przedmiotu Najmu oraz we wskazanym przez siebie miejscu w pomieszczeniach wspólnych Budyńku tablic informacyjnych dotyczących prowadzenia działalności przez Najemcę. Montaż więcej niż dwóch tablic wymaga akceptacji Wynajmującego. Po zakończeniu najmu Najemca ma obowiązek niezwłocznego zdemontowania tablic, w przeciwnym razie tablice zdemontuje Wynajmujący na koszt Najemcy.
3. Przedmiot Najmu, w całości lub części, może być oddany innym lekarzom, przez Najemcę w podnajem lub do bezpłatnego używania po uprzednim poinformowaniu o tym Wynajmującego. W pozostałych przypadkach oddanie Przedmiotu Najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania wymagane jest uzyskanie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca powinien ubezpieczyć na swój koszt wyposażenie Przedmiotu Najmu oraz przedmioty tam wniesione od zdarzeń losowych i kradzieży, a także ubezpieczy się od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone z racji użytkowania Przedmiotu Najmu i prowadzonej działalności.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie i korzystania z niego w sposób zgodny z umową i przeznaczeniem oraz do wykonywania na własny koszt drobnych remontów i napraw związanych z normalną eksploatacją przedmiotowego Lokalu, zgodnie z regulacją zawartą w kodeksie cywilnym., z tym, że o podejmowaniu tego rodzaju czynności powinien powiadomić Wynajmującego na piśmie.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarno - epidemiologicznych.
7. Najemca ma prawo do zamontowania sprzętu umożliwiającego wykonywanie badań RTG w zakresie prowadzonej przez niego działalności opisanej w § 1 ust. 2 umowy.
8. Istotne zmiany i adaptacje przedmiotu najmu wymagają każdorazowo pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

9. Wszelkie adaptacje lokalu , Najemca wykona na własny koszt i ryzyko, chyba że Strony postanowią inaczej. Wynajmujący może odmówić zezwolenia na wykonywanie prac budowlanych
10. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego usuwania i wywozu odpadów komunalnych , w tym ich segregacji , zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego i osób trzecich za wszelkie wyrządzone szkody będące następstwem prowadzonej przez niego działalności.
12. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia wynajmowanego lokalu na żądanie Wynajmującego w przypadkach związanych z prowadzonymi remontami pomieszczeń, instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz w przypadkach związanych z prowadzeniem innych prac przez Wynajmującego, wymagających dostępu do wynajmowanego lokalu .
13. Wynajmujący zobowiązuje się do poinformowania Najemcy z odpowiednim wyprzedzeniem co najmniej 3 dni o planowanych pracach jak w ust. 12, zobowiązując się jednocześnie do dołożenia wszelkich starań, aby prace te były jak najmniej uciążliwe dla Najemcy .
14. W przypadku sytuacji awaryjnej ,zagrożającej substancji całości lub części budynku oraz braku możliwości kontaktu z Najemcą – Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do wynajmowanego Lokalu w celu usunięcia awarii lub zapobieżenia jej skutkom ,bez uzgodnień z Najemcą . Wynajmujący o takiej sytuacji nadzwyczajnej powiadomi pisemnie ,niezwłocznie Najemcę.
15. W przypadku dokonania przez Najemcę ulepszeń w przedmiocie najmu, w razie zakończenia najmu, Najemca według własnego uznania może je usunąć lub pozostawić. W przypadku pozostawienia jakichkolwiek elementów dokonanych zmian Najemca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń, których przedmiotem miałyby być zwrot kosztów dokonanych ulepszeń.

### **§ 3**

#### **PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń i dostarczania mediów :
  - a. dostarczania ciepła
  - b. dostarczania energii elektrycznej
  - c. dostarczania wody ciepłej i zimnej
  - d. odprowadzania ścieków
  - e. udostępnienia linii telefonicznej
  - f. sprzątania współkorzystanych pomieszczeń
  - g. udostępnienia do współkorzystania pomieszczenia na składowanie odpadów medycznych
2. Koszty dostarczanych świadczeń i mediów będzie ponosił Najemca dodatkowo ,poza określonym w niniejszej umowie czynszem najmu .

### **§ 4.**

#### **CZYN SZ NAJMU I OPŁATY ZA DOSTARCZANE PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO ŚWIADCZENIA I MEDIA ORAZ INNE OPŁATY**

##### **A. CZYN SZ NAJMU**

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł ( ..... ) za jeden metr kwadratowy netto, który zostanie powiększony o należny podatek VAT, zgodnie z aktualną stawką tego podatku obowiązującą w dacie wystawienia przez Wynajmującego faktury.
2. Na dzień zawarcia umowy czynsz najmu będzie wynosił netto ..... złotych ( .....) ,a powiększony o podatek VAT w kwocie ..... zł wyniesie brutto : ..... złote ( ..... ) .
3. Strony ustalają, że czynsz miesięczny będzie płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawienia i przekazania faktury VAT o której mowa w ust. 3 do 3- go dnia miesiąca obejmującego płatność .
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Czynsz najmu może podlegać corocznej waloryzacji w oparciu o roczny wskaźnik cen towaru i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za dany rok – do końca pierwszego kwartału danego roku ,pod warunkiem poinformowania Najemcy przez Wynajmującego o planowanej zmianie wysokości czynszu do dnia 1 marca pierwszego kwartału .
7. Najemca zobowiązany jest do dokonania opłaty czynszu zwaloryzowanego jak w ust. 6 od dnia otrzymania informacji o nowej wysokości opłaty na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego i ta waloryzacja nie będzie stanowiła zmiany umowy .

## **B. OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu, Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu opłaty eksploatacyjne (dalej: Opłaty) związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu, wyliczane na podstawie faktur dostarczanych przez dostawców:
  - a) za zużycie energii elektrycznej - obliczane z metra kwadratowego
  - b) za zużycie energii cieplnej - obliczane z metra kwadratowego
  - c) za zużycie wody ciepłej i zimnej i odprowadzenia ścieków - obliczane z metra kwadratowego
  - e) podatek od nieruchomości płatny obliczany z metra kwadratowego wg opłaty rocznej dokonywanej przez Wynajmującego, płatny będzie jeden raz w roku.
  - f). opłata za telefon będzie wyliczana na podstawie miesięcznego obciążenia numeru przez dostawcę
  - g). opłata za sprzątnięcie - zgodnie z lit. C ust. 6
2. Opłaty eksploatacyjne płatne będą każdorazowo na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w okresach miesięcznych z terminem płatności 14 dni od daty doręczenia faktury VAT do siedziby Najemcy przy ul. Armii Krajowej 2/4 w Pruszkowie, na rachunek wskazany na fakturze .
3. Najemca obowiązany jest do samodzielnego zawarcia umowy dotyczącej wywozu śmieci i segregacji śmieci zgodnie z obowiązującym prawem i przepisami właściwymi w tym zakresie. W tym celu Najemca zabezpieczy się w niezbędną ilość pojemników, a Wynajmujący wskaże miejsce ich ustawienia.
4. Wynajmujący zapewni miejsce składowania odpadów komunalnych na zewnątrz budynku .

## **C. INNE OPŁATY I WARUNKI**

1. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na odbiór odpadów medycznych w związku z prowadzoną działalnością leczniczą .
2. Za dzień zapłaty czynszu i pozostałych kosztów eksploatacyjnych i innych uważa się dzień obciążenia rachunku Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do regulowania płatności, o których mowa w ust. B w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
4. W razie zwłoki w zapłacie czynszu lub dodatkowych świadczeń o opłat za media Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie .
5. Najemca jest zobowiązany partycypować w kosztach sprzątnięcia ponoszonych przez Wynajmującego części wspólnych budynku.
6. Koszt sprzątnięcia części wspólnej obciążająca Najemcę stanowi 10% kosztów sprzątnięcia całej powierzchni wspólnej, co wynosi ..... zł netto i powiększone o 23 % VAT ( ..... ) stanowi .... zł ( ..... ) brutto miesięcznie.
7. Opłaty określone w ust. 6 i płatne będą każdorazowo na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w okresach miesięcznych z terminem płatności 14 dni od daty doręczenia faktury VAT do siedziby Najemcy przy ul. Armii Krajowej 2/4w Pruszkowie, na rachunek wskazany na fakturze. Wynajmujący wszelkie naliczane opłaty będzie naliczał proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni użytkowych wobec wszystkich wynajmujących nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 2/4w Pruszkowie.

## **§ 5.**

### **OKRES TRWANIA UMOWY**

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... roku do dnia ..... roku z tym ,że Strony przewidują przedłużenie umowy do lat 5 -ciu pod warunkiem uzyskania zgody przez Wynajmującego od organu założycielskiego.

## **§ 6.**

### **WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
  - a) zalegania przez Najemcę za zapłatę czynszu za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedził Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu ;
  - b) wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową;
  - c) w przypadkach naruszenia przez Najemcę innych istotnych warunków umowy w tym zalegania z zapłatą za media za dwa pełne okresy, jeżeli Najemca nie zaprzestął naruszeń pomimo wezwania go przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia mu w tym celu odpowiedniego dodatkowego terminu – jednakże nie krótszego niż 14 dni .
2. W przypadku wypowiedzenia umowy Najemca jest zobowiązany opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty i przewidziane opłaty za wynajem lokalu do dnia przekazania lokalu

protokołem Wynajmującemu.

4. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia poniższych okoliczności:

- 1) jeżeli Wynajmujący znajdzie się w stanie likwidacji, zostanie podjęta uchwała o jego rozwiązaniu, zostanie złożony przez Wynajmującego wniosek o ogłoszenie upadłości,
- 2) jeżeli Najemca zostanie pozbawiony : dostępu do wynajmowanych pomieszczeń lub możliwości korzystania z pomieszczeń zgodnie z prowadzoną działalnością w tym lokalu w godzinach pracy Najemcy tj. co najmniej od godz. 7-20 w dni robocze oraz od godz. 7-15 w soboty lub dostaw mediów z powodu prac lub innych czynności podjętych przez Wynajmującego, pod warunkiem, że Wynajmujący niezwłocznie wezwany na piśmie do zaprzestania takich naruszeń i nie zaprzestanie wykonywania takich czynności oraz nie usunie ich skutków w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania od Najemcy,
- 3) w przypadku kiedy Przedmiot Najmu ma wady uniemożliwiające korzystanie z niego, lub jeżeli takie wady pojawiają się w trakcie umowy, a Najemca pisemnie poinformował Wynajmującego o istnieniu tych wad i wskazywał 14 -dniowy termin na ich usunięcie , a Wynajmujący w tym terminie nie usunął istniejących wad.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych przyczyn, w tym określonych w ust. 1 lit. a) b).c).d) oraz w przypadkach:
  - a). ograniczenia przez Wynajmującego prowadzonej działalności, postawienia go w stan likwidacji, podjęcia uchwały o jego rozwiązaniu, przekształceniu lub złożeniu przez Wynajmującego wniosku o ogłoszeniu upadłości,
  - b). jeżeli wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że dalsze wykonywanie umowy przez Wynajmującego nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy,
  - c) zmiany celu działania Najemcy, przy czym prawo do wypowiedzenia z tego tytułu przysługuje Wynajmującemu w terminie miesiąca od dnia otrzymania informacji od Najemcy lub w czasie dowolnym w sytuacji nie otrzymania informacji od Najemcy.
  - d). innej ważnej przyczyny .
6. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem Stron na warunkach wzajemnie uzgodnionych.

## **§ 7.**

### **ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Po zakończeniu najmu lub rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie z daty przekazania .
2. Przy zwrocie przedmiotu najmu Strony sporządzą pisemny protokół określający stan Przedmiotu Najmu i urządzeń w nim się znajdujących a stanowiących własność Wynajmującego.
3. Najemca obowiązany jest:
  - a). usunąć z przedmiotu najmu rzeczy stanowiące jego własność, które dają się usunąć bez naruszania jego konstrukcji – tzn. meble, wyposażenie ruchome, itp.,
  - b). posprzątać lokal .
4. Najemca może za zgodą Wynajmującego zwolnić się z obowiązków Umowy z § 7 ust. 3 za zapłatą Wynajmującemu kwoty potrzebnej do dokonania czynności obciążających Najemcę.

## **§ 8**

W związku z tym ,że w dniu 25 maja 2018 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu tych danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO ) – załącznikiem do niniejszej umowy jest - UMOWA dotycząca ochrony przetwarzania danych osobowych .

## **§ 9**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą Umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana lub rozwiązanie Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie powiadomienia Stron dokonywane w związku z wykonywaniem umowy najmu będą przekazywane na adres Wynajmującego tj. Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Pruszkowie ul. Armii Krajowej 2/4, 05-800 Pruszków oraz na adres Najemcy w miejscu najmu j w Pruszkowie przy ul. Armii Krajowej 2/4.
4. W przypadku zmiany adresu do korespondencji każda ze Stron jest zobowiązana do niezwłocznego powiadomienia drugiej o tym fakcie pod rygorem skuteczności powiadomienia na adres dotychczasowy. W przypadku braku zawiadomienia za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatni adres nawet, jeśli pismo nie zostanie odebrane. Datą doręczenia jest wówczas data drugiego awizo.

5. Zmiana danych określonych w ust. 3 nie wymaga zmiany umowy, a jedynie poinformowania drugiej Strony w formie pisemnej .
6. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy było lub stało się nieskuteczne, zapis nieskutecznego postanowienia zastąpiony zostaje przepisem prawnym, który w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieskutecznego postanowienia i intencji Stron. Odnosi się to także do ewentualnych luk w przepisach.
6. Spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy miejscowo Sąd siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.
8. Integralną częścią umowy są załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1 - Protokół odbioru/przekazania Przedmiotu Najmu/
  - 2) Umowa ochrony danych osobowych

---

WYNAJMUJĄCY

---

NAJEMCA

**Załącznik nr 1**

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA – ODBIORU LOKALU**

do umowy SPZ ZOZ NR ..... z dnia .....2019 roku dotyczący najmu gabinetu dla celów prowadzenia działalności leczniczej lub apteki w Pruszkowie przy ul. Armii Krajowej 2/4, sporządzony w dniu ..... r

Wynajmujący przekazuje lokal o powierzchni 100m<sup>2</sup> w celu użytkowania zgodnie z zawartą umową .

Opis lokalu :

Stan techniczny - dobry

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron .

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

- niepotrzebne skreślić