

## UMOWA NAJMU NR ...

projekt

zawarta w dniu ... 2024 r. w Zielonej Górze pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Zielonej Górze**, ul. Wazów 42, 65-044 Zielona Góra, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000038429, NIP: 973-03-44-188, REGON: 970748470, zwanym dalej: **WYNAJMUJĄCYM**

reprezentowanym przez

lek. Dariusza Suchorskiego – Kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z ..... r., która stanowi załącznik do umowy, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – Heleny Zaleskiej

a

..., zwanym dalej: Najemcą,

zwanymi dalej: stronami,

w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Wynajmującego na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2022 poz. 1360) oraz przepisów Zarządzenia Nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych została zawarta umowa (zwana dalej: umową), o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia użytkowe o łącznym metrażu 56,61 m kw., zlokalizowane na parterze w budynku B Wynajmującego, mieszczącym się w Zielonej Górze przy ul. Wazów 42 wraz ze znajdującym się w pomieszczeniach wyposażeniem zainstalowanym na stałe oraz sprzętem ruchomym.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący uzyskał zgodę Ministra właściwego do Spraw Wewnętrznych na oddanie w najem przedmiotu umowy.
4. Wynajęte pomieszczenia przeznaczone są na prowadzenie działalności usługowej w zakresie gastronomii.
5. Najemcy przysługuje uprawnienie do używania przedmiotu najmu.

6. Przekazanie przedmiotu najmu do używania nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
7. Protokół zdawczo – odbiorczy ujawnia metraż wynajmowanych pomieszczeń wraz ze znajdującymi się w nich zasobami Wynajmującego, tj. wyposażeniem zainstalowanym na stałe, sprzętem ruchomym oraz ogólny stan wynajmowanych pomieszczeń.

## § 2

### Zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób i w zakresie zgodnym z jego umownym przeznaczeniem, odpowiadającym właściwościom wynajętych pomieszczeń i znajdujących się w nich zasobów.
2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za pisemną zgodą Wynajmującego, na własny koszt i bez prawa zwrotu nakładów. W przypadku nieuprawnionego dokonania zmian w przedmiocie najmu, Wynajmującemu będzie przysługiwać względem Najemcy roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na własny koszt i we własnym zakresie nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu umowy, tym bieżących napraw i drobnych prac remontowych.
4. W przypadku zaistnienia konieczności Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownej umowy na odbiór odpadów innych niż komunalne.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
6. Najemca zobowiązuje się zdać przedmiot umowy po zakończeniu stosunku najmu w formie protokolarnej (protokół zdawczo-odbiorczy) w stanie nie gorszym, aniżeli wynikającym z normalnej eksploatacji (tj. będącej następstwem prawidłowego używania), a ewentualne uszkodzenia naprawić na własny koszt. W przypadku, gdy zużycie przedmiotu najmu przekroczy stan, wynikający z normalnej eksploatacji, koszty remontu przedmiotu najmu, mającego na celu przywrócenie stanu wynikającego z normalnego zużycia, obciążą Najemcę.
7. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, pozostaną w nim wniesione przez Najemcę rzeczy, Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo tymczasowego przeniesienia ich w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca na każdorazowe żądanie Wynajmującego zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu w celu umożliwienia sprawdzenia sposobu używania wynajętych pomieszczeń oraz znajdujących w nich zasobów, przeprowadzenia inwentaryzacji oraz wykonania napraw i remontów obciążających Wynajmującego.
9. Najemca pomieszczeń, znajdujących się na terenie SP ZOZ MSWiA w Zielonej Górze uprawniony jest do korzystania z części wspólnych nieruchomości.

10. Najemcę obowiązuje zakaz zamieszczania reklam, plakatów, kolportażu ulotek, stawiania tzw. koziółków reklamowych, standów, banerów, itp.
11. Najemca na terenie SP ZOZ MSWiA w Zielonej Górze zobowiązany jest używać tabliczek informacyjnych oraz innych form oznakowania zewnętrznego po dokonaniu stosownych uzgodnień z Wynajmującym.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy, wniesionym przez niego do przedmiotu najmu. Zaleca się, aby Najemca dokonał ubezpieczenia mienia we własnym zakresie.

### **§ 3**

#### **Zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy i utrzymać przedmiot najmu w stanie gwarantującym jego, wynikające z treści umowy, używanie.
2. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń, a zatem możliwość korzystania z tzw. powierzchni ruchu.
3. Dodatkowo, Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - 1) udostępnienia energii elektrycznej;
  - 2) umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej;
  - 3) udostępnienia poboru ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków;
  - 4) zapewnienia łączności telefonicznej (na wniosek Najemcy).
4. Miesięczne rozliczenie za zużycie energii elektrycznej (§ 3 ust. 3 punkt 1) następowało będzie wg stanu jej rzeczywistego zużycia (licznik) przez Najemcę na podstawie średniej ceny jednostkowej wskazanej przez dostawcę energii elektrycznej.
5. Miesięczne rozliczenie rzeczywistego zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków (§ 3 ust. 3 punkt 3) następowało będzie wg ceny za 1 metr sześcienny, wg stanu jej rzeczywistego zużycia (licznik).
6. Wynajmujący obciąża Najemcę za korzystanie z telefonu na podstawie refaktury (abonament i rozmowy z załączonym miesięcznym bilingiem).
7. Podstawę opłat, o których mowa w ust. 4, 5 i 6 niniejszego paragrafu stanowią będą refaktury wystawione przez Wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, płatne w terminie 14 dni licząc od daty ich wystawienia.

### **§ 4**

#### **Czynsz najmu i zasady płatności**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ... złotych (słownie: ...) + obowiązująca stawka podatku VAT za 1 metr kwadratowy przedmiotu najmu.



2. Podatek od nieruchomości, energia ciepła, odpady komunalne oraz opłata za korzystanie z wyposażenia zainstalowanego na stałe oraz sprzętu ruchomego (określone w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 6 umowy ) są wliczone w cenę najmu wskazaną w § 4 ust. 1 umowy.
3. Podstawę zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 stanowią będą faktury, wystawione przez Wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
4. Najemca zobowiązany jest do dokonania zapłaty czynszu najmu w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia faktur. Uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Wynajmującego do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
5. Określona w umowie wysokość czynszu najmu podlega waloryzacji w oparciu o ogłoszony przez Prezesa GUS roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”) oraz rzeczywisty wzrost kosztów, ponoszonych przez Wynajmującego w związku ze wzrostem cen i koniecznością utrzymania przedmiotu najmu w stanie gwarantującym możliwość jego umownego używania przez Najemcę.
6. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu najmu, z którego zapłatą Najemca zalega, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na ruchomościach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.
7. Wszystkie należności Najemcy w stosunku do Wynajmującego mogą być kompensowane z należnościami Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu odrębnych umów, łączących strony umowy.

## **§ 5**

### **Czas trwania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od ...

## **§ 6**

### **Sposoby i przypadki rozwiązania umowy**

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy lub jego właściwościami;
  - 2) nieuprawnionego dokonania zmian i przeróbek przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem lub właściwościami;
  - 3) wykroczenia przeciwko ustalonemu w siedzibie Wynajmującego porządkowi;



- 4) nieudostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu w celu kontroli sposobu i zakresu jego używania;
- 5) przywłaszczenia zasobów Wynajmującego, znajdujących się w pomieszczeniach, będących przedmiotem umowy;
- 6) wystąpienia zwłoki w płatnościach czynszu najmu lub innych świadczeń, związanych z realizacją umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
- 7) oddania przedmiotu najmu do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej;
- 8) spowodowania bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia pacjentów w związku z realizacją umowy;
- 9) gdy wykonywanie niniejszej umowy po stronie Wynajmującego nie będzie możliwe ze względu na planowane przedsięwzięcia remontowe, budowlane, modernizacyjne, itp., a także z uwagi na wystąpienie innych okoliczności, których nie dało się przewidzieć w dniu zawarcia umowy oraz z uwagi na okoliczności siły wyższej

## **§ 7**

### **Odpowiedzialność Najemcy**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za spowodowanie szkody w mieniu Wynajmującego pozostającej w związku z nieprawidłowym, tj. sprzecznym z umową przeznaczeniem lub właściwościami przedmiotu najmu używaniem.
2. Odpowiedzialność odszkodowawcza Najemcy obejmuje stratę i utracone korzyści.

## **§ 8**

### **Klauzula dodatkowa**

Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur, posiada numeru NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu osoby upoważnionej do jej odbioru.

## **§ 9**

### **Ewentualne zmiany w umowie**

Wszelkie zmiany postanowień umowy, pod rygorem nieważności, wymagają zachowania formy pisemnego aneksu.

## **§10**

### **Rodo**

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (RODO), Wynajmujący informuje, iż:

- a) Administratorem danych osobowych Najemcy jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z siedzibą w Zielonej Górze, ul. Wazów 42, 65-044 Zielona Góra, nr tel.68 452 77 00.
- b) W sprawach związanych z przetwarzaniem i ochroną danych osobowych Najemca może się kontaktować z wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych Panem Piotrem Walanią za pośrednictwem poczty elektronicznej: [rodo@poliklinika.zgora.pl](mailto:rodo@poliklinika.zgora.pl) lub listownie: ul. Wazów 42, 65-044 Zielona Góra.
- c) Najemca posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia, jak również prawo do ograniczenia ich przetwarzania/ prawo do cofnięcia zgody, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych. Oświadczenie o cofnięciu zgody na przetwarzanie danych osobowych wymaga złożenia w formie pisemnej na adres Wynajmującego.
- d) Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
- e) Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane dla zawarcia i prawidłowej realizacji niniejszej umowy, dla celów podatkowych, a także mogą być przetwarzane dla dochodzenia roszczeń wynikających z przepisów prawa cywilnego.
- f) Podanie przez Najemcę danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne dla celów związanych z zawarciem i realizacją niniejszej umowy.
- g) Dane osobowe Najemcy przetwarzane będą w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. b RODO (przetwarzanie jest niezbędne do wykonania niniejszej umowy), art. 6 ust. 1 lit. c RODO (przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego, który ciąży na Wynajmującym, w tym wypełnienia obowiązku archiwizacyjnego) oraz art. 9 ust. 2 lit. f RODO (przetwarzanie jest niezbędne do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń) na podstawie dobrowolnej zgody.
- h) Odbiorcami danych osobowych Najemcy będą podmioty, wobec których istnieje obowiązek przekazywania tych danych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a także podmioty świadczące na rzecz Wynajmującego usługi zaopatrujące w rozwiązania techniczne i informatyczne oraz organizacyjne, umożliwiające udzielanie świadczeń zdrowotnych oraz zarządzanie nimi.
- i) Dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat od dnia rozwiązania umowy.
- j) Wynajmujący informuje, iż dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
- k) Dane osobowe Najemcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

## § 11

### Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową znajdują zastosowanie właściwe przepisy ustawy kodeks cywilny.

2. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć pomiędzy stronami umowy, zostaną poddane pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego, właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

**DYREKTOR**  
Samodzielnego Publicznego  
Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA  
w Zielonej Górze  
lek. Dariusz Suchorski

OSOBA KSIĘGOWY  
Samodzielnego Publicznego  
Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA  
w Zielonej Górze  
mgr Helena Zaleska

**ANDRZEJ KULIST**  
Radca Prawny