UMOWA NAJMU

(umowa na wyłączność)

sporządzona zgodnie z treścią Załącznika nr 2 do zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. (ze zm.)

zawarta w dniu …………………………………………….. pomiędzy

**Szpitalem Czerniakowskim sp. z o.o.,** z siedzibą w Warszawie, ul. Stępińska 19/25, 00-739 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: **0000678693**, wysokość kapitału zakładowego: ……………………………………………zł, NIP: 521-293-24-55, REGON: **011026815**,

reprezentowaną przez:

……………………………………………………………….

…………………………………………………………………

zwanym w dalszej treści WYNAJMUJĄCYM,

a

**……………………………………………………………………………………………………………………………………………………….……………………………………………………………………………………………………………………………………………………..** reprezentowaną przez:

**……………………………………………………………………………………………………….**

w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści

# Przedmiot umowy

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie nr D012 (gabinet) na kondygnacji „0” budynku Szpitala Czerniakowskiego, położonego w Warszawie przy ulicy Stępińskiej nr 19/25, 00-739, Warszawa, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi. 11,20 m2.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia........................................, zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, o których mowa w umowie ……………………………………………………………………………… (punkt pobrań).
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

# Obowiązki stron

**§ 4**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

**§ 5**

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
4. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

**§ 6**

## Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:

1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;

2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej;

3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

**§ 7**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
2. niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie;
3. udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
4. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
5. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust.1.

# Czynsz

**§ 8**

## Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości: …………………………. zł za 1 m2 netto (słownie ………………………………………….. Ogółem czynsz najmu miesięcznie: nettowynosić będzie …………………………..zł (słownie: ……………………………………….złotych, brutto wynosić będzie …………………………… zł (słownie: ………………………………………………złotych).

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości ……………………………… zł za 1 m2.
2. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
4. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (będącej dotychczas przedmiotem najmu) w wysokości 300% obowiązującej stawki brutto czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe naliczanego miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto **+** VAT), waloryzowanego zgodnie z § 10 niniejszej umowy, płatnego w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia zwrotu nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

**§ 9**

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

**§ 10**

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiadania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę*(dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok).*

**Kaucja gwarancyjna**

**§ 11**

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości ……………………………….. zł (słownie: ……………………………złotych).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

**Czas trwania umowy**

**§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia ………………………………….. do dnia ……………………
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
3. w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się Wynajmującemu potrzebny do realizacji jego zadań statutowych albo określonych w akcie założycielskim;
4. w razie konieczności realizacji przez Wynajmującego (lub właściciela) w nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, prac budowlanych, remontowych albo inwestycyjnych, które uniemożliwiają kontynuowanie najmu;
5. w razie konieczności zwrotu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, jej właścicielowi – tj. m.st. Warszawa;
6. w razie konieczności zaspokojenia uzasadnionych roszczeń osób trzecich do nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu albo do przedmiotu najmu;
7. z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1-4.
8. Najemca może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
9. w przypadku, gdy na skutek orzeczenia sądu albo decyzji organu administracji publicznej niemożliwym będzie prowadzenie przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
10. w przypadku obowiązywania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej albo Województwa Mazowieckiego, lub jego części obejmującej m.st. Warszawa, stanu epidemii, albo stanu zagrożenia epidemicznego, jeżeli uniemożliwia to Najemcy prowadzenie w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
11. z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1 i 2.

**Rozwiązanie umowy**

**§ 13**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
2. naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
3. jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
4. dopuszczania się samowoli budowlanej;
5. oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części;
6. używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona   
   w § 3;
7. złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
8. skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
9. postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
10. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

**Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy**

**§ 14**

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

**§ 15**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

**Doręczenia**

**§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
2. Wynajmujący - ul. Stępińska 19/25,00-739 Warszawa.
3. Najemca - …………………………………………………………………………………….
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
5. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

**Postanowienia końcowe**

**§ 17**

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

**§ 18**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 19**

Postanowienia dodatkowe:

1. Najemca, jako pierwotny wytwórca odpadów, zobowiązany jest do utylizacji odpadów medycznych i innych odpadów, wytworzonych przez niego w przedmiocie najmu w trakcie najmu, objętego niniejszą umową, we własnym zakresie i na swój koszt. Utylizacja odpadów winna odbywać się zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego w tym zakresie.
2. Zgodnie z art. 4 c ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniem w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 roku Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ww. ustawy.
3. Najemca oświadcza, że posiada / nie posiada statusu dużego przedsiębiorcy, o którym mowa w ust. 2.
4. Do podpisania protokołów, o których mowa w § 2 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1, Wynajmujący upoważnia …………………………………………………..
5. Do podpisania protokołów, o których mowa w § 2 ust. 2 oraz w § 15 ust. 1, Najemca upoważnia ………………………………….

**§ 20**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 21**

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący prześle kopię zawartej umowy właścicielowi nieruchomości – tj. m.st. Warszawa.

**§ 22**

Postanowienia dotyczące przetwarzania danych osobowych:

1. Wynajmujący oraz Najemcaoświadczają, iż będąc Stronami Umowy, realizują ciążące na każdej ze Stron obowiązki jako samodzielni Administratorzy danych osobowych, określone w przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 1016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylania dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych Dz. Urz. UE L 119 z 01.05.2016 r., dalej: RODO) oraz wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych.
2. Każda ze Stron, jako samodzielny Administrator danych osobowych, przetwarza udostępnione sobie wzajemnie dane osobowe wyłącznie w celu realizacji Umowy.
3. Każda ze Stron, jako samodzielny Administrator danych osobowych, zapewnia pełną ochronę danych osobowych udostępnionych w ramach realizacji niniejszej Umowy i oświadcza, iż podejmuje odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, zgodne ze stanem wiedzy technicznej, uwzględniając koszt wdrożenia oraz charakter, zakres, kontekst i cele przetwarzania oraz ryzyko naruszenia praw lub wolności osób fizycznych, wypełniając wszelkie obowiązki nałożone postanowieniami dyrektywy RODO i przepisów o ochronie danych.
4. Strony oświadczają, że przed zawarciem niniejszej Umowy wypełniły, bądź wypełnią obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO), wobec każdej osoby fizycznej, od której dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskają w celu wpisania jej do treści umowy jako dane osoby reprezentującej Stronę lub działającej w jej imieniu przy realizowaniu umowy.
5. W związku z realizacją niniejszej Umowy każda ze Stron jest zobowiązana do zapewnienia bezpieczeństwa informacji przetwarzanych w związku jej realizacją, ochrony pozostałych udostępnionych aktywów, wspierających przetwarzanie tych informacji, w szczególności do zapewnienia ich poufności, integralności oraz dostępności oraz do zapewnienia ciągłości realizacji usług.
6. Każda ze Stron Umowy niniejszym potwierdza, że jej pracownicy bezpośrednio zaangażowani   
   w realizację Umowy zostali zapoznani i zobowiązani do przestrzegania przedmiotowych wymogów w zakresie bezpieczeństwa informacji, ochrony danych osobowych i ciągłości działania.
7. Strony zobowiązują się, w przypadku wyznaczenia lub wskazania do działania przy wykonywaniu niniejszej umowy osób innych niż wymienione w jej treści, najpóźniej wraz z przekazaniem drugiej Stronie danych osobowych tych osób, zrealizować obowiązki informacyjne w trybie art. 13 lub art. 14 RODO.
8. Każda ze Stron może udostępniać treść niniejszej Umowy podmiotom lub instytucjom uprawnionym do nadzoru lub kontroli ich działalności oraz wszelkim organom państwa, w ramach przysługujących im uprawnień, w tym w związku z prowadzonymi postępowaniami wyjaśniającymi, administracyjnymi, sądowymi.

NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY: