

UMOWA NAJMU nr M-2222-04/2024

zawarta w dniu w Koszalinie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Koszalinie z siedzibą przy ul. Szpitalnej 2, 75-720 Koszalin, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotne Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000006439, NIP: 669-21-91-946, REGON: 330904973,

reprezentowanym przez

Monikę Foremną-Piłarską – Kierownika Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, uprawnioną do reprezentacji zgodnie z informacją odpowiadającą aktualnemu odpisowi KRS

zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....
zwanym dalej **NAJEMCĄ**
zwanymi łącznie **Stronami**.

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert nr M-2222/04/2024 w oparciu o Zarządzenie nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 13.06.2016 r. 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 oraz zgody Ministra właściwego do spraw Wewnętrznych i Administracji, strony zawierają umowę o następującej treści:

Przedmiot umowy**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania część pomieszczeń znajdujących się w budynku „S” i „RS” położonym przy ulicy Szpitalnej 2, 75-720 Koszalin, należącym do kompleksu nieruchomości zabudowanej, oznaczonej symbolem 82 UAZ – Teren usług zdrowia, o łącznej powierzchni 191,9 m², a Najemca przedmiot najmu przyjmuje.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do użytkowania i dysponowania pomieszczeniami, o których mowa w ust. 1.
3. Najemca jest uprawniony do używania przedmiotu najmu wyłącznie w celu **prowadzenia działalności medycznej**, w zakresie *diagnostyki wysokospecjalistycznej – rezonansu magnetycznego*.
4. Przedmiot umowy będzie użytkowany przez Najemcę w następujących dniach i godzinach: codziennie w godzinach od 07:00 do 21:00 z wyłączeniem świąt i dni ustawowo wolnych od pracy.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy opisany w ust. 1 jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.
2. Wydanie przedmiotu umowy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym spis i stan wyposażenia przedmiotu umowy na dzień jego wydania Najemcy, w tym stan liczników. Protokół podpisany przez obie Strony stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy i będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po zakończeniu umowy najmu.

Prawa i obowiązki Wynajmującego

§3

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia, z udziałem Najemcy, kontroli stanu i sposobu korzystania z przedmiotu umowy w każdym czasie, po uprzednim poinformowaniu o tym Najemcy. Za wystarczającą do przekazania informacji Strony uznają przekazanie informacji w sposób ustny, telefoniczny lub mailowy.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę tablic informacyjnych dotyczących prowadzonej przez niego działalności oraz logo firmy, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu treści i miejsca ich umieszczenia.
4. Wynajmujący zapewnia Najemcy całodobowy, swobodny dojazd i dostęp do przedmiotu najmu.
5. Za stan techniczny instalacji zewnętrznych, będących własnością Wynajmującego, doprowadzających media do pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy odpowiada Wynajmujący.
6. Wynajmujący nie odpowiada za doprowadzenie linii telefonicznej i internetowej do wynajmowanych pomieszczeń.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w najmowanych pomieszczeniach w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
8. Wynajmujący zapewni Najemcy swobodne korzystanie z przedmiotu najmu przez cały okres trwania umowy.
9. Konsekwencje zastrzeżeń i decyzji wydanych przez organy kontrolujące dotyczących przedmiotu najmu ponosi Najemca.

Prawa i obowiązki Najemcy

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy z należytą starannością, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom oraz zapewniający jego zużycie jedynie w stopniu wynikającym z prawidłowego używania, a także zgodnie z niniejszą umową.
2. Najemca zobowiązuje się do zapoznania się i stosowania Regulaminu użytkowania pomieszczeń najmowanych od SP ZOZ MSWiA w Koszalinie. Regulamin i oświadczenie stanowią **załącznik nr 2** do umowy.
3. Najemca nie może, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, prowadzić w najmowanych pomieszczeniach działalności polegających na udzielaniu takich samych świadczeń zdrowotnych, które są udzielane przez Wynajmującego.

4. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie zaświadczenia lub zezwolenia niezbędne do prowadzenia swojej działalności.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (np. sanepid, PIP i inne) oraz zobowiązany jest do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt zastrzeżeń i uwag wskazanych w protokołach pokontrolnych.
6. Konsekwencje zastrzeżeń i decyzji wydanych przez organy kontrolujące dotyczących przedmiotu najmu ponosi Najemca.
7. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu ani jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania albo podając bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonać zmian i adaptacji naruszających funkcjonalność lub konstrukcję pomieszczeń.
9. Najemca ma obowiązek ubezpieczenia urządzeń i wyposażenia znajdującego się w najmowanych pomieszczeniach od zdarzeń losowych. W przypadku nie wykonania tego zobowiązania Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu szkód powstałych w jego majątku. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest przedłożyć w ciągu 10 dni od zawarcia niniejszej umowy oraz każdorazowo w ciągu 7 dni od dnia podpisania nowej polisy ubezpieczeniowej bez wezwania ze strony Wynajmującego.
10. Najemca przez cały okres trwania umowy ma obowiązek posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest przedłożyć w ciągu 10 dni od zawarcia niniejszej umowy oraz każdorazowo w ciągu 7 dni od dnia podpisania nowej polisy ubezpieczeniowej bez wezwania ze strony Wynajmującego.
11. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie do 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, bez uprzedniego wzywania, w stanie niepogorszonym poza normalne zużycie. Zwrot przedmiotu umowy Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym spis i stan wyposażenia przedmiotu umowy na dzień jego zwrotu Wynajmującemu, w tym końcowy stan liczników.
12. Ulepszeń lokalu Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym, bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów przez Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu.
13. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw konserwacyjnych oraz napraw bieżących przedmiotu umowy.
14. Najemca na własny koszt utrzymuje czystość w wynajmowanych pomieszczeniach.
15. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania się do przepisów BHP oraz PPOŻ obowiązujących w budynku.
16. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń działalności innych użytkowników kompleksu nieruchomości wskazanej w § 1 ust 1.

Czas trwania umowy

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od 01.01.2025 r. do 31.12.2030 r.**

Czynsz

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości**zł brutto (słownie: brutto)**,
2. Ustalona w ust. 1 kwota czynszu uwzględnia opłaty za dostawę energii cieplnej, podgrzania wody, podatku od nieruchomości.
3. Oprócz ustalonej w ust. 1 kwoty czynszu Najemca obowiązany jest do ponoszenia opłaty za zużycie mediów tj. energię elektryczną, zużycie wody, odprowadzanie ścieków i kanalizacji, obliczonej wg wskazań zamontowanych liczników i wg aktualnych cen u dostawców mediów za dany okres rozliczeniowy. Za okres rozliczeniowy uważa się jeden miesiąc kalendarzowy.
4. Najemca zobowiązany jest do uregulowania zobowiązań wskazanych w ust. 1 i 3 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
5. Za dokonanie płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wynajmujący dokonuje zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust. 1 raz do roku, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat za media, Najemca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych, a w przypadku, gdy opóźnienie to wyniesie co najmniej jeden okres rozliczeniowy, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość regulacji wzajemnych rozliczeń w drodze kompensaty zobowiązań.
9. Odpłatność za najem miejsca przeznaczonego na przechowywanie odpadów medycznych oraz innych odpadów jest wliczona w miesięczny czynsz wyszczególniony w ust. 1.
10. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę na wywóz odpadów komunalnych i odpadów medycznych.
11. Najemca akceptuje otrzymywanie faktur, duplikatów faktur oraz ich korekt, a także not obciążeniowych i not korygujących w formie pliku elektronicznego, które należy przysyłać na adres e-mail:

Rozwiązanie umowy

§ 7

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) będzie używał przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, postanowieniami niniejszej umowy albo w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenie przedmiotu umowy;
 - b) będzie zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za minimum dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie;

- c) odda przedmiot umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
- 3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 3 Umowy,
 - b) Najemca w inny niż wskazany w ust. 2 sposób rażąco naruszył postanowienia niniejszej Umowy.
- 4. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem śladów normalnego używania zgodnie z umową. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne, prawidłowe zużycie, Najemca ma obowiązek dokonać na koszt własny niezbędnych napraw lub pokryć koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.

Zmiana warunków umowy

§8

- 1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany w umowie w sytuacji:
 - a) gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy – w zakresie dostosowania postanowień umowy do zmiany przepisów prawa;
 - b) gdy nastąpiła zmiana organizacyjna po stronie Wynajmującego w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy;
 - c) wystąpienia siły wyższej (Siła wyższa – zdarzenie lub połączenie zdarzeń obiektywnie niezależnych od Strony, które zasadniczo i istotnie utrudniają wykonywanie części lub całości zobowiązań wynikających z umowy, których Strony nie mogły przewidzieć i którym nie mogły zapobiec ani ich przewyciężyć i im przeciwdziałać poprzez działanie z należytą starannością ogólnie przewidzianą dla cywilnoprawnych stosunków zobowiązaniowych) – w zakresie dostosowania umowy do tych zmian.

§ 9

- 1. Oprócz sytuacji wymienionych w Kodeksie Cywilnym, Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - a) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wynajmującego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy, w tym wypadku może nastąpić w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
 - b) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy, ogłoszenia jego upadłości, otwarcia postępowania układowego, likwidacji lub wykreślenia Najemcy z ewidencji działalności gospodarczej;
 - c) wydania nakazu zajęcia majątku Najemcy, a w szczególności zajęcia wierzytelności z tytułu wykonania umowy.
- 2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Za datę odstąpienia uznaje się datę doręczenia przez odstępującego oświadczenia o odstąpieniu.
- 3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Najemca nie odpowiada, Wynajmujący obowiązany jest do naliczania czynszu do dnia odstąpienia od umowy.

Kary umowne**§10**

1. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Najemcę będą naliczane odsetki ustawowe.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu, jego pracownikom jak i osobom trzecim.
3. W przypadku powstania szkody w przedmiocie najmu z winy Najemcy, wszystkie koszty remontu pokrywa Najemca.
4. Za brak dostarczenia każdorazowo kopii aktualnej polisy OC i ubezpieczenia majątku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę w wysokości 100,00 zł brutto (słownie: sto złotych 00/100 brutto), za każdy dzień zwłoki.
5. W przypadku nieprzestrzegania Regulaminu o którym mowa w § 4 ust 2 będzie zastosowana kara pieniężna w wysokości miesięcznego czynszu za każdorazowe naruszenie postanowień Regulaminu.

Kaucja**§ 11**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję, stanowiącą trzykrotność czynszu, w kwocie brutto (słownie:.....brutto), przelewem w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu na wskazany rachunek bankowy, pod rygorem rozwiązania umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona w wysokości nominalnej lub przejdzie w rozliczenie na poczet wymagalnych roszczeń z tytułu czynszu lub innych roszczeń, po wygaśnięciu umowy Najemcy lub w przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron, w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Komunikacja stron i ochrona danych osobowych**§ 12**

1. Najemca wyznacza do współpracy z Wynajmującym:tel..... email.....
2. Wynajmujący wyznacza do współpracy z Najemcą:tel..... email.....
3. Strony zobowiązane są do informowania się o:
 - a) zmianach adresów oraz zmianach numerów telefonów osób wyznaczonych do nadzoru nad realizacją umowy. W razie zaniedbania powyższego obowiązku, korespondencja przekazana na dotychczasowy adres lub e-mail, uważana jest za doręczoną;
 - b) zmianach w strukturze organizacyjnej, dotyczących określonych w umowie nazw, adresów;
 - c) zmianach osób reprezentujących strony.

Ww. zmiany nie wymagają formy aneksu do Umowy.

4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 – 2, odbywać się będzie w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. Zmiana taka nie stanowi zmiany umowy. Do momentu powiadomienia drugiej Strony domniemywa się, że osoba wskazana do tej pory jest nadal upoważniona do współpracy z drugą Stroną.
5. Strony wzajemnie ustalają, iż dane osobowe osób wyznaczonych do kontaktów roboczych oraz odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej Umowy przetwarzane są w oparciu o uzasadnione interesy Stron polegające na konieczności ciągłej wymiany kontaktów roboczych w ramach realizacji niniejszej Umowy, oraz że żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż realizacja niniejszej Umowy.

6. Każda ze Stron oświadcza, że osoby wymienione w ust. 1 – 2 dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez Strony na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
7. Strony ustalają, iż zgodnie z treścią art. 13 - 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 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 (dalej: RODO), dane osobowe osób będących Stronami niniejszej umowy są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, a w przypadku reprezentantów Stron niniejszej Umowy i osób wyznaczonych do kontaktów roboczych oraz odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO (dalej: dane osobowe), w celu związanym z zawarciem oraz realizacją niniejszej Umowy. Dane osobowe będą przechowywane przez Strony w trakcie okresu realizacji niniejszej Umowy oraz w okresie wynikającym z przepisów z zakresu rachunkowości oraz archiwizacji.
8. Najemca nie może przenosić na osoby trzecie żadnych praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, w tym między innymi:
 - a) nie dokona cesji wierzytelności wynikających lub związanych z realizacją umowy;
 - b) nie zawrze umowy poręczenia dotyczącej wierzytelności wynikających lub związanych z realizacją niniejszej umowy;
 - c) w przypadku zmiany swojej siedziby, Najemca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Wynajmującego o adresie nowej siedziby. W przypadku niezawiadomienia o zmianie siedziby, doręczenia wykonywane będą na adres podany w umowie.

Informacje Poufne

§ 13

1. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania umowy oraz po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego, obejmujących:
 - a) dane osobowe – chronione na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. 2019.1781);
 - b) informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa - chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. 2022.1233);
 - c) informacje, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie lub stan bezpieczeństwa Wynajmującego.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zwane są dalej „Informacjami Poufnymi”.
3. W przypadku, gdy Strona została zobowiązana do ujawnienia Informacji Poufnych w całości lub w części uprawnionemu organowi, w granicach obowiązującego prawa, Strona ta zobowiązana jest jedynie uprzedzić drugą Stronę o nałożonym na nią obowiązku.
4. W razie powzięcia przez Stronę wiedzy o nieuprawnionym ujawnieniu Informacji Poufnych zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie drugą Stronę w celu umożliwienia jej podjęcia stosowanych środków zapobiegawczych.
5. Najemca bierze odpowiedzialność za zachowanie w poufności informacji dotyczących pracowników Wynajmującego, z którymi mogą się zetknąć jego pracownicy w trakcie wykonywania obowiązków wynikających z umowy.

Postanowienia końcowe

§ 14

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 18

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki.

Załączniki do umowy:

- załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy
- załącznik nr 2 – oświadczenie do regulaminu

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik nr 2 do umowy

Koszalin, dn.

OŚWIADCZENIE

Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Regulaminem użytkowania pomieszczeń najmowanych od SP ZOZ MSWiA w Koszalinie” i zobowiązuje się do stosowania zawartych w nim zapisów.

.....
(data i podpis Najemcy)