

## UMOWA NAJMU NR ..... - wzór

zawarta w Łodzi w dniu ..... roku pomiędzy:

**Wojewódzkim Ośrodkiem Medycyny Pracy Centrum Profilaktyczno-Leczniczym w Łodzi** z siedzibą w Łodzi, ul. Aleksandrowska 61/63, 91-205 Łódź, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000022077, REGON 000294289, NIP 9471805558, reprezentowanym przez:  
Izabelę Łącką – Kotras - Dyrektora

zwanym w dalszej części **Wynajmującym**

a

.....  
reprezentowanym przez:

.....

.....

zwany dalej **Najemcą**

### § 1

1. Wynajmujący oddaje z dniem ..... roku w najem Najemcy pomieszczenie o pow. 23 m<sup>2</sup> znajdujące się na parterze w Wojewódzkim Ośrodku Medycyny Pracy w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 61/63 z przeznaczeniem na prowadzenie ..... (zwane dalej „Lokalem”).
2. Działalność Najemcy nie może stanowić działalności konkurencyjnej dla Wynajmującego.
3. Działalność Najemcy prowadzona w Lokalu nie może stanowić działalności konkurencyjnej wobec działalności Wynajmującego. Za działalność konkurencyjną uznaje się w szczególności działalność polegającą na świadczeniu usług medycznych, profilaktycznych, diagnostycznych, rehabilitacyjnych, orzecznictwa, medycyny pracy, psychologicznych, psychotechnicznych ani innych usług tożsamy, podobnych lub funkcjonalnie zbliżonych do usług świadczonych przez Wynajmującego.
4. Najemcy nie wolno prowadzić działalności uciążliwej dla pacjentów Wynajmującego, pracowników, kontrahentów lub innych osób korzystających z budynku Wynajmującego, w szczególności działalności powodującej hałas, zwiększone ryzyko sanitarne, utrudnienia komunikacyjne, zakłócenia pracy podmiotu leczniczego albo naruszenie powagi i charakteru obiektu, w którym prowadzona jest działalność lecznicza.
5. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy i reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 2

1. Najemca oświadcza, że stan Lokalu stanowiący przedmiot umowy jest mu znany i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
2. Najemca może prowadzić w Lokalu wyłącznie działalność wskazaną w ofercie oraz w § 1 ust. 1 Umowy. Jakakolwiek zmiana rodzaju, zakresu lub sposobu prowadzenia działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Prowadzenie działalności innej niż uzgodniona z Wynajmującym stanowi rażące naruszenie Umowy i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący przekazuje Lokal na podstawie Protokołu Przekazania.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku przerw w dostawach prądu i wody oraz awarii urządzeń z przyczyn niezależnych od Wynajmującego i nie z jego winy.

### § 3

1. W okresie Najmu Najemcy przysługiwać będzie wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z Lokalu w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 – 20:00.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do Lokalu w celu sprawdzenia stanu Lokalu oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu, wykonania przeglądów, usunięcia awarii, kontroli przestrzegania przepisów BHP, ppoż, sanitarnych.
3. Wynajmującemu przysługuje również prawo wstępu do Lokalu w celu usunięcia wad, wykonania napraw lub innych prac, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z postanowieniami Umowy lub obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do Lokalu w terminie 3 (trzech) dni roboczych od otrzymania powiadomienia Wynajmującego o planowanym wstępie do Lokalu, z zastrzeżeniem przypadków nagłych, kiedy umożliwi dostęp do lokalu niezwłocznie.
4. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek nagłych przypadków Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do Lokalu również w dniach wolnych od pracy.
5. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 3 i 4 Lokal nie zostanie udostępniony, Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do Lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp i ppoż. obowiązujących u Wynajmującego.

### § 4

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Lokal w dobrym stanie oraz zobowiązany jest wykonywać na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania Lokalu w dobrym stanie.
2. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których naprawa następuje na koszt Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań.
3. Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w Lokalu.
4. W razie powstania potrzeby wykonania przez Najemcę jakichkolwiek zmian lub adaptacji w Lokalu, Najemca zwróci się do Wynajmującego z wnioskiem o wyrażenie przez niego zgody na wykonanie przez Najemcę takich zmian lub adaptacji. Do wniosku zostanie załączona dokumentacja techniczna (projekty, opisy zmian i ich zakres, harmonogram i planowany sposób wykonania prac), przygotowana na koszt Najemcy przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia, wraz z wymaganymi zgodami, zezwoleniami, zaświadczeniami i pozwoleniami, chyba że konieczność uzyskania takich zgód, zezwoleń, zaświadczeń i pozwoleń będzie pozostawać w gestii Wynajmującego. Wynajmujący przedstawi Najemcy swoje stanowisko w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania wniosku dotyczącego wprowadzenia takich zmian lub adaptacji.
5. Najemca zobowiązuje się stosować do zakresu i sposobu wykonania zmian lub adaptacji zaakceptowanych przez Wynajmującego i nie podejmować działań sprzecznych z uzyskanymi zgodami, jak też zapewnić, aby prace były wykonywane w sposób niezakłócający normalnego funkcjonowania WOMP CP-L w Łodzi.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez Najemcę lub jego wykonawców w ramach wykonywania prac adaptacyjnych.
7. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za majątek Najemcy wniesiony do przedmiotu najmu. Najemca winien zatem ubezpieczyć i zabezpieczyć we własnym zakresie wynajmowany lokal oraz znajdujące się w nim mienie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i nie kolidujący z zabezpieczeniami Wynajmującego.

### § 5

1. Wysokość miesięczna czynszu za wynajem pomieszczenia strony określają na kwotę:

..... zł netto + podatek VAT płatne w terminie określonym w § 6 ust. 1 umowy.

2. Najemca płaci dodatkowo miesięczny ryczałt (zwany opłatą eksploatacyjną) w wysokości 400,00 zł netto + podatek VAT w terminie określonym w § 6 ust. 1 umowy za:
  - energię elektryczną,
  - ogrzewanie c.o.,
  - wodę i ścieki,
  - odpady komunalne,
  - podatek od nieruchomości.

#### § 6

1. Najemca uiszczając będzie opłaty, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2 umowy z góry do dnia 10-go dnia każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny od dnia przekazania przedmiotu umowy.
2. Podstawę zapłaty będzie stanowić wystawiona faktura VAT.
3. Wpłaty powyższych należy dokonywać na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... prowadzony w .....
4. Za datę zapłaty należności strony ustalają datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. W razie opóźnienia w zapłacie należności (czynsz wraz z opłatą eksploatacyjną) Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, o których mowa w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
6. Wynajmujący ma prawo zaliczyć bieżące wpływy z tytułu umowy na zobowiązania zaległe i powstałe z tego tytułu odsetki.
7. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty należności wynikających z umowy, za każde wystawione wezwanie do zapłaty, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztem w wysokości 10,00 zł. Koszty wezwania będą doliczane do faktury za kolejny miesiąc najmu.
8. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa faktura dokumentująca należności wynikające z Umowy podlega obowiązkowi wystawienia przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur, Wynajmujący wystawi fakturę ustrukturyzowaną w Krajowym Systemie e-Faktur.
9. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur ustrukturyzowanych wystawianych przez Wynajmującego przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur.
10. Za dzień doręczenia faktury ustrukturyzowanej Strony uznają dzień nadania fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
11. W przypadku niedostępności Krajowego Systemu e-Faktur, awarii, trybu offline, braku możliwości wystawienia faktury ustrukturyzowanej albo w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa, Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia i doręczenia faktury w sposób dopuszczony obowiązującymi przepisami, w szczególności w formie elektronicznej na adres e-mail Najemcy wskazany w Umowie albo w formie papierowej.
12. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o zmianie danych niezbędnych do prawidłowego wystawiania faktur, w szczególności numeru NIP, firmy, adresu siedziby, statusu podatnika VAT oraz adresu poczty elektronicznej właściwego do doręczania faktur poza KSeF.

#### § 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu.
2. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg średniego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na koniec każdego roku kalendarzowego. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

3. Stawka opłaty eksploatacyjnej może ulec zmianie w przypadku zmiany cen wprowadzonych przez dostawców usług i mediów, opłat publicznoprawnych oraz innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości. Zmiana opłaty eksploatacyjnej nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. O zmianie opłaty eksploatacyjnej Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie nie później niż w dniu wystawienia faktury za dany miesiąc.

#### § 8

1. Najemca wnosi Wynajmującemu zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3 – miesięcznego czynszu, płatne w pieniądzu na konto Wynajmującego najpóźniej w dniu podpisania umowy. W przypadku nieuiszczenia ww. zabezpieczenia Wynajmujący ma prawo w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy - odstąpić od umowy.
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi w terminie 30 dni po zdaniu lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym wraz z oprocentowaniem wynoszącym ¼ stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności tej stopy, w przypadku uregulowania wszelkich zobowiązań wynikających z umowy, zaś w innym wypadku zabezpieczenie przeznaczone zostaje na ich pokrycie. Oprocentowanie naliczane jest za okres od daty wpływu kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego, jednak nie wcześniej niż od daty zawarcia umowy do dnia zakończenia umowy.
3. Zabezpieczenie służy pokryciu wszelkich należności Wynajmującego wynikających z Umowy, w szczególności zaległego czynszu, opłat eksploatacyjnych, odsetek, kosztów dochodzenia należności, kosztów naprawienia szkód, kosztów przywrócenia Lokalu do stanu wymaganego Umową oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu.
4. W wypadku powstania przeterminowanych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego w trakcie trwania umowy, Wynajmujący ma prawo do przeznaczenia zabezpieczenia na te zobowiązania o czym zawiadomi Najemcę pisemnie. Najemca jest zobowiązany wpłacić lub uzupełnić zabezpieczenie w terminie 7 dni od zawiadomienia. Niewykonanie przez Najemcę tego zobowiązania będzie traktowane przez Wynajmującego jako naruszenie warunków umowy skutkujące prawem do jej rozwiązania w terminie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od ..... r. do ..... r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za 3-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) znajdą 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. Umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności w przypadku:

- a) opóźnienia z zapłatą czynszu i opłaty eksploatacyjnej za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
  - b) wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c) oddania przedmiotu umowy lub jego części do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - d) zmiany przedmiotu działalności bez zgody Wynajmującego,
  - e) braku uzupełnienia kaucji zgodnie z § 8 ust. 3 umowy,
  - f) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości,
  - g) Najemca prowadzi w Lokalu działalność konkurencyjną wobec Wynajmującego;
  - h) Najemca prowadzi działalność uciążliwą dla pacjentów, pracowników, kontrahentów lub innych osób korzystających z budynku Wynajmującego;
  - i) są niewykonane lub nienależycie wykonane inne warunki umowy.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu z przyczyn określonych w ust. 1,2,3 Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. Najemca zwróci Lokal czysty, wolny od rzeczy i osób w nim znajdujących się, w dobrym stanie, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4 zd. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia w wysokości pięciokrotności dotychczasowego czynszu liczonego proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego zajmowania pomieszczeń, poczynając od dnia następnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu.
6. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku określonego w ust. 4 Wynajmujący:
- a) sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym ustali stan techniczny najmowanych pomieszczeń, ewentualny stopień ich zniszczenia, będący wynikiem nieprawidłowego używania, a w przypadku stwierdzenia zniszczeń – zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu najmu;
  - b) wykona wszelkie roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu najmu, z prawem żądania przez Wynajmującego od Najemcy zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków. Wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia stanu przedmiotu najmu oblicza się wg cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

## **§ 10**

1. Na pisemne żądanie Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w Lokalu na podstawie Umowy, bez wynagrodzenia.
2. W dniu wydania lokalu Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze dostępu do Lokalu.

## **§ 11**

Stosownie do art. 13 ust. 1 i 2 i art. 14 ust. 1 i 2 Rozporządzenia 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 takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej „RODO” informuję, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy najmu jest WOMP CP-L w Łodzi ul. Aleksandrowska 61/63, e-mail: sekretariat@wompcpl.eu
2. Wyzaczyliśmy inspektora ochrony danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych

z przetwarzaniem danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej e-mail: iod@wompcpl.eu

3. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze oraz art. 6 ust. 1 lit. b RODO będą przetwarzane w celu realizacji praw i obowiązków związanych z czynnościami przed zawarciem umowy oraz wynikających z zawartej umowy oraz na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.
4. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być osoby lub podmioty, które wystąpią z wnioskiem o udostępnienie dokumentacji postępowania w oparciu o art. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej oraz organy państwowe, którym dane mogą być udostępnione w związku z prowadzonym przez nie postępowaniem oraz
  - podmioty, które obsługują systemy teleinformatyczne i świadczące usługi IT, pocztowe,
  - podmioty, które świadczą nam usługi doradcze, konsultacyjne, pomoc prawną.
5. Dane osobowe przetwarzane w związku z postępowaniem dotyczącym wyboru najemcy będą przechowywane przez okres niezbędny do przeprowadzenia postępowania, udokumentowania jego przebiegu oraz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń, a w przypadku zawarcia umowy — przez okres obowiązywania umowy oraz okres archiwizacji dokumentacji i przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy.
6. Podanie danych osobowych w związku z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie jest obowiązkowe, ale może być warunkiem niezbędnym do wzięcia w nim udziału.
7. Państwa dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu.
8. Administrator nie przekazuje danych osobowych poza Europejski Obszar Gospodarczy
9. Posiadają Państwo:
  - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Państwa dotyczących,
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania (poprawienia) danych osobowych, ale skorzystanie z tego prawa nie może skutkować zmianą wyniku postępowania,
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, że przetwarzanie danych osobowych Państwa dotyczących narusza przepisy RODO.
10. Nie przysługuje Państwu:
  - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO,
  - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

## **§ 12**

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności oraz zgody Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy w całości lub w części na rzecz osób trzecich.
5. Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków Umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa.

6. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.
7. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego o zmianach osobowości prawnej lub formie prowadzonej działalności, a w szczególności o postawieniu Najemcy w stan likwidacji lub upadłości - w terminie 7 dni od zaistnienia takich faktów, pod rygorem ujemnych skutków prawnych o których mowa w § 9 ust. 3 umowy.
8. Strony obowiązane są do niezwłocznego informowania się o wszelkich zmianach swych adresów. Do momentu otrzymania przez daną Stronę prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu drugiej Strony pisma wysyłane przez nią na ostatnio wskazany adres będą uznane za doręczone.
9. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**