Załącznik nr 2 do Regulaminu

Postępowanie nr 03/N/25 na najem pomieszczenia znajdującego się w budynku A przy ul. Wincentego Lipa 2 w Rudzie Śląskiej, z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.

**WZÓR UMOWY NR …………**

**na najem pomieszczenia znajdującego się w budynku A przy ul. Wincentego Lipa 2 w Rudzie Śląskiej, z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną**

**zawarta w dniu …………..….r. w Rudzie Śląskiej**

pomiędzy:

**Szpitalem Miejskim w Rudzie Śląskiej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą
w Rudzie Śląskiej (41-703) przy ul. Wincentego Lipa 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS 0000346868, NIP: 6412490985, REGON: 241468653, o kapitale zakładowym 65 583 000,00 zł reprezentowaną przez:

…………………………..

zwaną dalej **Wydzierżawiającym/Wynajmującym**

a

......................................................................................................... z siedzibą

w ................................ przy ul. ........................................................................ wpisaną w:

* Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej,
* Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym

w .................................................................... pod nr ................... [[1]](#footnote-1)

reprezentowanym przez:

.....................................................................................................................

zwanym dalej **Najemcą**

zwanymi również wspólnie w treści niniejszej umowy **Stronami,**

Strony umowy zgodnie postanowiły, co następuje:

**§1**

1. Wydzierżawiający zgodnie z art. 701 – 705 kodeksu cywilnego po przeprowadzeniu przetargu pisemnego nr 03/N/25 oddaje w najem Najemcy pomieszczenia znajdujące się w budynku A przy ul. Wincentego Lipa 2 w Rudzie Śląskiej, z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, na warunkach określonych niniejszą umową.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością położoną przy ul. Wincentego Lipa 2 w budynku o numerze A, tj. pomieszczeniem o powierzchni 79,10 m2 oraz pomieszczeniem magazynowym dla lokalu o powierzchni 11,90 m2, położone na działce geodezyjnej numer 1162/25, wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GLIS/00017938/4 – dalej również „przedmiot Najmu”.
3. Najemca oświadcza, że:
4. znany mu jest stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, pomieszczenie nadaje się do użytku, zgodnie z uzgodnieniami określonymi w niniejszej umowie;
5. będzie wykorzystywał najmowane pomieszczenie na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej związanej z działalnością gastronomiczną tj. będzie prowadził punkt gastronomiczny.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 2**

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiotem umowy jest oddanie począwszy od dnia……………. r. przez Wynajmującego do używania przez Najemcę pomieszczeń, o których mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Przekazanie pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli obu Stron.
3. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie główne, o którym mowa w § 1 umowy jest wyposażone w:
4. przyłącze elektryczne (całą instalację należy wykonać we własnym zakresie i dokonać wpięcia do przygotowanego przez Wynajmującego nowego przyłącza elektrycznego);
5. przyłącze wodno - kanalizacyjne;
6. przyłącze CO (pomieszczenie główne posiada 4 grzejniki; pomieszczenie magazynowe posiada 1 grzejnik).
7. Strony umowy wspólnie ustalą termin wpięcia instalacji elektrycznej do przyłącza elektrycznego, o którym mowa w ust. 3 powyżej.
8. W przypadku gdyby rzeczywista powierzchnia przedmiotu najmu, określonego w niniejszej umowie odbiegała od wielkości przyjętej przez Strony w §1 niniejszej umowy, Wynajmujący i Najemca zrzekają się roszczeń o uzupełnienie lub zwrot opłat określonych niniejszą umową.
9. Najemca oświadcza, że w dniu zawarcia umowy nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 – 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 514).
10. W związku z wdrożeniem u Wydzierżawiającego procedury ochrony danych sygnalisty oraz zgłaszania naruszeń prawa, Wynajmujący informuje, że, informacje dotyczące zgłoszeń znajdują się na stronie <https://szpitalruda.pl/dla-pracownikow/>.

**SZCZEGÓŁOWE PRAWA I OBOWIĄZKI STRON**

**§3**

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z pomieszczenia będącego przedmiotem najmu do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym przy zachowaniu należytej dbałości o jego stan techniczny i sanitarny, a w szczególności zobowiązuje się do utrzymywania czystości, porządku i bezpieczeństwa w wynajmowanym pomieszczeniu oraz na terenie nieruchomości gruntowej. Zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z pomieszczenia w sposób odpowiadający przepisom prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Najemca nie może magazynować żadnych substancji toksycznych, szkodliwych, wydzielających nieprzyjemne zapachy (chyba, że składowanie konieczne jest do prowadzenia działalności gastronomicznej oraz spełnione są w tym zakresie wszelkie, prawne, techniczne oraz sanitarno – epidemiologiczne wymogi i przepisy).
3. Najemca zobowiązuje się w celach bezpieczeństwa ppoż do zostawienia 1 kompletu kluczy na portierni Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. przy ul. Wincentego Lipa 2, Wynajmujący zobowiązuje się nie wydawać tych kluczy osobom postronnym, jedynie w przypadkach zachowania bezpieczeństwa ppoż.
4. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
5. rozliczania się ze zużycia mediów z Wynajmującym miesięcznie z tytułu opłat eksploatacyjnych, zgodnie z warunkami określonymi w §8 niniejszej umowy;
6. posiadania stosownych pozwoleń i wpisów do stosownych rejestrów umożliwiających działalność, otwarcie i prowadzenie działalności;
7. używania przedmiotu najmuz należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem;
8. utrzymywania przedmiotu najmu, jak jego wyposażenia w należytym stanie, na własny koszt, przez cały czas trwania umowy;
9. dokonywania wszelkich napraw, remontów, konserwacji bieżących oraz modernizacji przedmiotu najmu i niezbędnej wymiany (modernizacji) instalacji wewnętrznej umożliwiającej korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz służącej do odprowadzenia ścieków, na własny koszt i pod nadzorem Wynajmującego po jego uprzednim pisemnym powiadomieniu i uzyskaniu zgody Działu Technicznego Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o.;
10. przestrzegania wszelkich zaleceń wydanych przez Wynajmującego w odniesieniu do kwestii mogących mieć wpływ na konstrukcję, bezpieczeństwo albo warunki sanitarne przedmiotu najmu;
11. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
12. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części, bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego;
13. przestrzegania regulacji wewnętrznych obowiązujących u Wynajmującego związanych z należytą organizacją pracy Wynajmującego, jako podmiotu udzielającego świadczeń zdrowotnych oraz do zapewnienia aby pracownicy Najemcy, jego współpracownicy, dostawcy jak i klienci oraz osoby wizytujące przedmiot najmu były ich świadome oraz ich przestrzegały,
14. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, dostawy energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków do ich przyłącza do budynku.
15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodnokanalizacyjnej, CO i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osób trzecich lub siły wyższej.
16. Najemca nie będzie uprawiony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie ciepła, wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, telekomunikacji lub innych systemów, urządzeń i/lub usług. Wynajmujący jednakże niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia powyższych usterek.
17. Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie potrzeba wykonania niezbędnych napraw lub remontów obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
18. niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym Wynajmującego;
19. udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu, najpóźniej 14 (czternaście) dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
20. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 4, 8 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
21. Wszelkie zmiany i nakłady w przedmiocie najmu, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Prace takie Najemca przeprowadza na swój koszt i własne ryzyko.
22. Wynajmujący będzie uprawniony do dokonywania zmian w zakresie konstrukcji i instalacji, niezbędnych do utrzymania lub właściwego funkcjonowania obiektu bez zgody Najemcy, po powiadomieniu Najemcy o konieczności dokonania tych zmian z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, poza sytuacjami nagłymi. Wszelkie prace winny być wykonane zgodnie z właściwymi przepisami i sztuką budowlaną. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania przy zachowaniu ww. procedur Najemcy nie przysługuje odszkodowanie.
23. Najemca niezwłocznie poinformuje Wynajmującego o czasie wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w ust. 11, Najemcy nie przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresy prac remontowych, za wyjątkiem dopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 8.
24. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu oraz w jakimkolwiek innym mieniu Wynajmującego, wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu i lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
25. Najemca będzie również odpowiedzialny za szkody doznane przez osoby trzecie na terenie lub w obrębie przedmiotu najmu, chyba że szkoda powstała z wyłącznej winy Wynajmującego lub osoby, za którą wynajmujący ponosi odpowiedzialność.
26. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania i/lub materiałów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie - w szczególności w sytuacji, kiedy taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź itp.), a także zdarzenia takie będącego następstwem przestępstwa lub wykroczenia, pożaru, zalania, zawilgocenia.
27. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie Najmu polegających na przebudowie, przeróbce, modyfikacji wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Dokonywanie bieżących obowiązków jak malowanie ścian, sufitów oraz usuwanie drobnych uszkodzeń tynków, naprawy istniejących w pomieszczeniu instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania pomieszczenia, dopływ i odpływ wody oraz oświetlenia wszystko to wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Każdorazowo zmiany te jednak nie mogą obniżać wartości przedmiotu najmu. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
28. Najemcę obowiązuje zakaz wiercenia w ścianach, stropach podłogach itp. Każdorazowo wykonywanie takich prac wymaga zgody Wynajmującego i może być prowadzone jedynie stosownie do jego wytycznych. W przypadku wykonywania ww. prac bez zgody Wynajmującego oraz uszkodzenia instalacji ogrzewania wewnętrznego Najemca jest zobowiązany do natychmiastowej naprawy instalacji pod nadzorem i stosownie do zaleceń Wynajmującego, jak również będzie odpowiadał za szkody powstałe w wyniku spowodowanej awarii. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
29. Najemca może przedmiot najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem wyłącznie po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody Wynajmującego. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
30. Najemca wyraża zgodę, po każdorazowym uzgodnieniu terminu, na przeprowadzenie przez Wynajmującego okresowych oględzin wynajętego pomieszczenia w celu kontroli jego stanu technicznego.
31. Najemca zobowiązuje się nie zakłócać ciszy, porządku, a nadto korzystać z pomieszczenia w sposób niezakłócający korzystanie z obiektu przez innych użytkowników Szpitala, w szczególności w przypadku korzystania pomieszczenia w porze nocnej.

**§4**

* + 1. Najemca będzie wykonywał wszelkie prace adaptacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uzyskanymi zezwoleniami i uzgodnieniami, dokumentami, obowiązującymi Polskimi Normami (lub normami europejskimi, które mogą je zastąpić), z zachowaniem zasad wiedzy technicznej i doświadczenia profesjonalnego przyjętymi w budownictwie, z zastosowaniem materiałów i urządzeń dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie w Polsce i posiadających w związku z tym odpowiednie atesty, aprobaty, certyfikaty i znaki, posługując się osobami posiadającymi wymagane uprawnienia i kwalifikacje budowlane.
		2. Najemca prowadząc prace stosować się będzie do wszelkich uzasadnionych zakresem prac wymagań Wynajmującego, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa oraz prawidłowego funkcjonowania Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o.
		3. Przed wydaniem zgody, o której mowa w §3 ust. 16, 17 Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu odpowiedni projekt budowlany dotyczący planowanych prac, szczegółowy harmonogram wszystkich planowanych prac, specyfikację materiałów, których zamierza użyć oraz urządzeń, które zamierza zainstalować w wynajmowanym pomieszczeniu. Wynajmujący przed wydaniem zgody na dokonanie ww. prac może żądać od Najemcy dodatkowych wyjaśnień i dokumentów niezbędnych dla oceny zakresu planowanych prac, ich zgodności z właściwymi przepisami i zezwoleniami wydanymi Wynajmującemu oraz ich wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. jako podmiotu leczniczego. Wynajmujący może wydać zgodę na przeprowadzenie odpowiednich prac pod warunkiem wprowadzenia przez Najemcę określonych i uzasadnionych celem zapewnienia prawidłowego wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. jako podmiotu leczniczego zmian do projektu budowlanego, harmonogramu planowanych prac. Zmiana lub uzupełnienie przez Najemcę wymienionych wyżej dokumentów, na podstawie których Wynajmującego udzielił zgody na dokonanie prac budowlanych przez Najemcę, wymagać będzie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca, przed rozpoczęciem ww. prac, uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych władz i przekaże ich odpisy Wynajmującego. Po zakończeniu ww. prac Najemcy zobowiązany jest dokonać inwentaryzacji powykonawczej oraz dokonania ich zgłoszenia do odpowiednich organów.
		4. Koszt prac i nakładów niniejszego paragrafu ponosi Najemca, a nakłady i ulepszenia poczynione w przedmiocie Najmu nie podlegają zwrotowi w naturze, ani w pieniądzu zarówno w trakcie trwania, jak i po zakończeniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, gdy Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy wyrazi zgodę na odliczenie czynszu w wysokości 50% stawki z umowy za okres odpowiadający udowodnionym kosztom remontu poniesionych przez Najemcę przed rozpoczęciem działalności w celu przystosowania pomieszczenia do rozpoczęcia działalności (nie dłużej niż do końca trwania niniejszej umowy). Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu całkowity kosztorys prac remontowych uwzględniający nakłady finansowe. Wynajmujący odstąpi od naliczania czynszu za poniesione koszty maksymalnie do 50% poniesionych nakładów finansowych poprzez zwolnienie od naliczania czynszu proporcjonalnie do poniesionych kosztów. Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia przedmiotu najmu, które zostały dokonane przez Najemcę.

**§5**

1. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód powstałych w czasie trwania niniejszej umowy, w wyniku niewłaściwego użytkowania pomieszczenia przez osoby w tym pomieszczeniu przebywające, wymienione w §6 ust. 1.
2. W przypadku zaistnienia w przedmiocie najmu awarii, dla usunięcia której niezbędne jest jego opuszczenie przez Najemcę, Najemca na wezwanie Wynajmującego udostępni przedmiot najmu w zakresie niezbędnym dla usunięcia powstałej awarii. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia opuszczenia pomieszczenia przez osoby wymienione w §6 ust. 1.
3. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej Umowy wystąpi konieczność przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego telefonicznie lub faksem lub na adres poczty elektronicznej: epaliga@szpitalruda.pl oraz bkurzynski@szpitalruda.pl, wyznaczając odpowiedni termin na dokonanie napraw. W przypadku gdy Najemca ze swojej winy nie zawiadomił Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia napraw zgodnie z niniejszymi zapisami ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z tego powodu.

**§ 6**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za działalność jego pracowników, agentów, klientów, gości itp. wykonywaną w pomieszczeniu będącym przedmiotem najmu, która może wpływać niekorzystnie na przedmiot najmu, w tym jego wyposażenia.
2. Najemca jest obowiązany przekazać Wynajmującemu aktualne adresy i telefony osób, które w razie zaistnienia zdarzeń losowych takich jak pożar, zalanie itp. będą upoważnione przez Najemcę do uczestniczenia w akcji ratowniczej lub usunięcia awarii.
3. Najemca po wcześniejszym ustaleniu terminu zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu przeprowadzenie robót naprawczych obciążających Wynajmującego z zastrzeżeniem §3 ust. 8, a także w przypadku zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę oraz sprawdzenia stanu liczników.

**§7**

1. Najemca może oznakować wynajmowane pomieszczenie wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego na własny koszt i własnym staraniem, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz przywrócić stan poprzedni z chwilą zwrotnego przeniesienia przedmiotu niniejszej Umowy.
2. Oznaczenia określone niniejszym paragrafem zostaną niezwłocznie zdemontowane na koszt Najemcy z chwilą rozwiązania, wypowiedzenia, odstąpienia bądź wygaśnięcia Umowy.

**CZYNSZ I KOSZTY EKSPLOATACJI**

**§ 8**

1. Tytułem opłaty za korzystanie z przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznie czynszu najmu pomieszczenia w wysokości brutto: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (słownie:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), tj. netto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ oraz podatek od towarów i usług w wysokości ….% tj. ………. złotych.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych:
3. za zużycie ciepła wyliczone jako 0,53% całej faktury netto za ciepło za bieżący miesiąc rozliczeniowy dla lokalizacji przy ul. Wincentego Lipa 2, powiększony o podatek VAT według stawki obowiązującej dla czynszu najmu;
4. za zużycie energii elektrycznej w wysokości średniego kosztu netto energii elektrycznej w danym okresie rozliczeniowym wg faktur dostawców, pomnożonego przez ilość zużytej energii elektrycznej, zgodnie ze wskazaniami licznika energii i powiększone o obowiązujące stawki VAT za energię elektryczną;
5. za zużycie ciepłej wody użytkowej w wysokości średniej ceny netto za podgrzanie wody w danym okresie rozliczeniowym wg faktur dostawców, pomnożonej przez ilość zużytej wody, zgodnie ze wskazaniami licznika ciepłej wody i powiększone o obowiązującą stawkę VAT za podgrzanie wody. Opłata za ciepłą wodę nie zawiera opłaty za samą wodę, a tylko za koszt jej podgrzania;
6. za zużycie zimnej wody oraz za ścieki w wysokości średniej ceny netto wody i ścieków w danym okresie rozliczeniowym wg faktur dostawców, pomnożonej przez ilość zużytej wody zgodnie ze wskazaniami licznika wody i powiększone o obowiązujące stawki VAT za wodę i ścieki. Do obliczenia ilości zużytej zimnej wody należy zsumować odczyty licznika zimnej i ciepłej wody;
7. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę na utylizację odpadów komunalnych i niebezpiecznych (tj. wszystkich, które będzie wytwarzał) przed rozpoczęciem działalności objętej umową. Najemca jest zobowiązany dostarczyć kopie umowy Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia świadczenia usług.
8. Wynajmujący informuje, iż pomieszczenia wyposażone są w podliczniki energii elektrycznej oraz wody (cieplej i zimnej) i są one własnością Wynajmującego.
9. Najemcy nie przysługuje prawo do nieodpłatnego korzystania z miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, na której zlokalizowany jest przedmiot umowy najmu.
10. Wynajmujący umożliwi Najemcy korzystanie z parkingu w formie płatnego abonamentu za wjazd na teren Szpitala. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zapoznania się i zaakceptowania Regulaminu korzystania z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych na terenie Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. (zwany dalej regulaminem), który jest dostępny na stronie internetowej, przy parkingu lub w Dziale Administracyjno- Gospodarczym Wynajmującego.
11. W przypadku chęci korzystania z parkingu, o którym mowa powyżej, Najemca oraz jego pracownicy uzupełnią stosowną deklarację w Dziale Administracyjno - Gospodarczym oraz zobligowani będą do uiszczania terminowo opłaty abonamentowej, płatnej z góry na podstawie faktury VAT, wystawionej do 15 - tego dnia miesiąca za dany miesiąc z 14 dniowym terminem płatności liczonym od dnia wystawienia faktury VAT.

Regulamin korzystania z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych na terenie Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o., a także informacje w zakresie wysokości opłat znajdują się pod adresem internetowym: <https://szpitalruda.pl/strefa-pacjenta> zakładka *Parking.*

1. Do opłat określonych w ust. 1, 2 i 7 doliczony zostanie należny podatek VAT w wysokości określonej odrębnymi przepisami.
2. Za usługi najmu wykazane w § 8 ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu wynagrodzenie płatne z góry na podstawie faktury VAT, wystawionej do 5 dnia miesiąca za dany miesiąc, z 14 dniowym terminem płatności liczonym od dnia wystawienia faktury VAT.
3. Za usługi wykazane w § 8 ust. 2 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu wynagrodzenie płatne
z dołu na podstawie faktury VAT, wystawionej do 25 - tego dnia następnego miesiąca za miesiąc poprzedni,
z 14 dniowym terminem płatności liczonym od dnia wystawienia faktury VAT.
4. Zapłata nastąpi przelewem na konto Wynajmującego, o numerze:

**73105012431000009032352883 ING Bank Śląski**

1. W przypadku wynagrodzenia za niepełny miesiąc będzie ono naliczane proporcjonalnie do stawki miesięcznej określonej w § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący niezależnie od uprawnień przewidzianych niniejszą umową upoważniony jest do naliczenia ustawowych odsetek w transakcjach handlowych.
3. Najemca w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze **84 1050 1243 1000 0090 8111 5652 ING Bank Śląski** kaucję zabezpieczającą
w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w §8 ust. 1, która zostanie rozliczona według wartości nominalnej po rozwiązaniu, odstąpieniu, wypowiedzeniu, wygaśnięciu umowy. Kaucja może być zaliczona przez Wynajmującego na pokrycie przysługujących mu należności wobec najemcy na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Najemcy nie przysługuje prawo do zaliczania kaucji na poczet swych zobowiązań.
4. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, kwota, o której mowa w ust. 14 zostanie zarachowana na poczet długu i nie będzie podlegała zwrotowi w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty zaległości czynszowych. Każdorazowo po zmniejszeniu kwoty kaucji zabezpieczającej w sposób wskazany w zdaniu poprzedzającym, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia kaucji do jej pierwotnej wysokości, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Wynajmujący może potrącić naliczone kary umowne z kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 14, na co przez podpisanie niniejszej umowy wyraża zgodę Najemca.

**§ 9**

Najemca zastrzega sobie prawo do podpisania bezpośrednich umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych i w związku z tym, zobowiązuje się uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na wszelkie prace instalacyjne planowane w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie może odmówić zgody bez ważnej przyczyny.

**UBEZPIECZENIE I PODATKI**

**§10**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do wynajmowanego pomieszczenia.
2. Najemca na własny koszt ubezpieczy swoje mienie znajdujące się w przedmiocie najmu od kradzieży, zalania wodą lub innych zdarzeń losowych we własnym zakresie.
3. W przypadku nie wykonania tego zobowiązania Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującej z tytułu szkód z powyższych przyczyn.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia zapewniającej pełną ochronę ubezpieczeniową rzeczy ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu. Polisa ubezpieczeniowa powinna przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej w zakresie wszystkich ryzyk, w sposób zapewniający całkowite zwolnienie Wynajmującego od odpowiedzialności w przypadku zaistnienia szkody zarówno majątkowej, jak i osobowej. W szczególności polisa ta powinna wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
5. Kopię polisy w zakresie ubezpieczenia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. Niedostarczenie kopii polisy w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym, będzie uprawniało Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia woli Najemcy.
6. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przewidzianej niniejsza umową na jedno i wszystkie zdarzenia, na taką sumę ubezpieczenia i na takich warunkach, aby zapewnić całkowite pokrycie jakichkolwiek szkód nią objętych i całkowite zwolnienie Wynajmującego jakiejkolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy umowy ubezpieczyciela, o których mowa w ust. 4, 6 powyżej ulegną rozwiązaniu w trakcie obowiązywania niniejszych umów, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kopię nowych polis ubezpieczenia lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia na następny okres, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej umowy ubezpieczenia.
8. Wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszego paragrafu Najemcy nie wyłącza, ani nie ogranicza odpowiedzialności osób.

**§11**

Najemca w ramach czynszu określonego w § 8 ust. 1 jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z posiadaniem wynajmowanego pomieszczenia, w tym opłat związanych z podatkiem od nieruchomości i innych mogących się pojawić w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy.

**CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 12**

1. Umowa obowiązuje na czas określony od ……………. r. do ……………... r. (tj. na okres 6 lat).
2. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu okazywanie wynajmowanego pomieszczenia osobom zainteresowanym najmem w okresie ostatnich sześciu miesięcy najmu, po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu terminu.

**§ 13**

1. Wynajmującemu, poza przypadkami określonymi w umowie, w okresie obowiązywania umowy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
2. Najemca dopuszcza się zwłoki w płatności całości lub jakiejkolwiek części należności wynikających
z niniejszej umowy o ponad 30 dni,
3. Najemca korzysta z pomieszczeń w sposób sprzeczny z Umową, w tym używa przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa;
4. Najemca, bądź osoby za które ponosi odpowiedzialność, narażają na uszkodzenie bądź niszczą wyposażenie przedmiotu najmu, mimo wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania tych naruszeń i wyznaczenia Najemcy w tym celu odpowiedniego terminu,
5. Najemca narusza w sposób rażący obowiązujący porządek, zaniedbuje pomieszczenia w stopniu narażających je na uszkodzenie albo poprzez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych części nieruchomości, na których położone są pomieszczenia określone w § 1 umowy uciążliwymi, mimo wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia Najemcy w tym celu odpowiedniego terminu;
6. Najemca złoży do postępowania nieprawdziwe oświadczenia lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź zatai okoliczności, mające wpływ na zawarcie stosunku najmu;
7. Najemca odda przedmiot użyczenia lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę, podnajem lub użyczenie albo w inny sposób przekaże osobie trzeciej władztwo nad przedmiotem użyczenia lub jego częścią bez zgody Wynajmującego;
8. Najemca dopuścił się samowoli budowlanej lub wykonania prac budowlanych w sposób sprzeczny z właściwymi przepisami lub sztuką budowlaną;
9. Najemca dwukrotnie nie udostępnił w wyznaczonym terminie lokalu w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 3.
10. W wypadkach określonych w ust. 1 Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu czynszu najmu za okres przypadający od daty rozwiązania Umowy do ostatniego dnia miesiąca, za który czynsz najmu został zapłacony. Zobowiązany również będzie do naprawienia szkody poniesionej przez Wynajmującego w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy obejmującej straty lub utracone korzyści.
11. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy.
12. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy
nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydzierżawiający może odstąpić od umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
13. Umowa wygasa w razie utraty przez Wydzierżawiającego prawa do używania i pobierania pożytków nieruchomości, której częścią jest przedmiot dzierżawy.
14. W razie rozwiązania/odstąpienia/wygaśnięcia/wypowiedzenia umowy zgodnie z postanowieniami ust. 3, 4, 5 Najemcy nie przysługują wobec Wydzierżawiającego żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.
15. Strony mogą rozwiązać umowę:
	1. za porozumieniem,
	2. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, złożonym na koniec miesiąca poprzedzającego.

**§ 14**

1. Z chwilą rozwiązania/odstąpienia/wygaśnięcia/wypowiedzenia Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu najmowane pomieszczenie w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie dłuższym jednak niż 30 dni od dnia rozwiązania/odstąpienia/wygaśnięcia/wypowiedzenia Umowy. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym w obecności przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.
2. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie wynikającym z przeprowadzonych przez Najemcę remontów lub modernizacji, z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z jego normalnej eksploatacji, w terminie wskazanym w ust. 1.
3. W razie dokonania przez Najemcę nakładów na przedmiot najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność, w przypadku rozwiązania/odstąpienia/wygaśnięcia/wypowiedzenia niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę nakłady na przedmiot najmu zostaną rozliczone według następujących zasad:
4. elementy wniesione przez Najemcę, które mogą być odłączone bez uszkodzenia całości oraz przedmiotu odłączanego, Najemca może odłączyć i zatrzymać;
5. pozostałe nakłady i ulepszenia zostaną zatrzymane przez Wynajmującego, Najemcy w takim przypadku nie przysługują żadne roszczenia o ich zwrot lub zapłatę ich wartości, jak również roszczenia odszkodowawcze, a Wydzierżawiający zrzeka się prawa żądania przywrócenia poprzedniego stanu przedmiotu najmu.
6. Najemca nie jest upoważniony do żądania od Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiot najmu (w szczególności kosztów prac remontowych i modernizacyjnych) z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 niniejszej umowy.
7. Na podstawie art. 670 k.c. Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu
na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, z którym Najemca zalega nie dłużej niż 30 dni. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z przedmiotu najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Rzeczy zatrzymane przez Wynajmującego będą przechowywane w przedmiocie najmu lub w innym pomieszczeniu Szpitala. Przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia w Szpitalu nie powoduje wygaśnięcia zastawu.
8. Po rozwiązaniu/wypowiedzeniu/odstąpieniu/wygaśnięciu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest opróżnić pomieszczenie oraz zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
9. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego lub pozostawienia wykonywanych bez zgody Wynajmującego prac, jeżeli usunięcie takie mogłoby spowodować jakikolwiek uszczerbek w strukturze budynku. W takiej sytuacji, takie zmiany lub prace stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy.
10. W wypadku, gdy Najemca nie wyda Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa
w ust. 1 albo w innym dniu pisemnie uzgodnionym przez Strony, to:
11. Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich znajdujących się w nich ruchomości oraz do złożenia ich w wybranym przez Wynajmującego do usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do przedmiotu najmu;
12. Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do odcięcia dostaw wszystkich mediów dostarczanych do przedmiotu najmu, niezależnie czy umowy o ich dostawę zawarte były przez Najemcę czy przez Wynajmującego;
13. Najemca nieodwołalnie zrzeka się wszelkich roszczeń o przywrócenie posiadania oraz roszczeń związanych z ochroną najmu, w związku z działaniami Wynajmującego opisanymi w pkt 1) i 2) powyżej.
14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii
instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osób trzecich lub siły wyższej. Najemca nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie energii elektrycznej. Wynajmujący jednakże niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia powyższych usterek.
15. Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy, w tym uwzględniając § 3 ust. 9.
16. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania przy zachowaniu ww. procedur Najemcy nie przysługuje odszkodowanie.
17. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu
oraz w jakimkolwiek innym mieniu Wynajmującego, wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, klientów, gości, pacjentów, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
18. W przypadku wykonania przez Najemcę w okresie trwania umowy zmian, o których mowa w §4 za zgodą Wynajmującego, o ile strony nie postanowiły inaczej, Wynajmujący ma prawo według uznania:
19. przejęcia nieodpłatnie na własność wykonanych zmian,
20. żądania przywrócenia stanu sprzed dokonania zmian,
21. W przypadku pozostawienia przez Najemcę w pomieszczeniu jakiegokolwiek wyposażenia po rozwiązaniu/odstąpieniu/wygaśnięciu/wypowiedzeniu umowy a w szczególności mebli, urządzeń technicznych, elementów dekoracyjnych itp. po uprzednim wezwaniu Najemcy do całkowitego opróżnienia pomieszczenia Wynajmujący ma prawo według uznania:
22. przejęcia nieodpłatnie na własność całości lub części pozostawionego wyposażenia,
23. zmagazynowania ruchomości na koszt i ryzyko Najemcy u wybranego przez siebie przechowawcy,
24. dokonania na koszt Najemcy likwidacji wyposażenia.

**KARY UMOWNE**

**§ 15**

1. Wynajmujący może nałożyć na Najemcę kary umowne w przypadku:
	1. niewykonania obowiązku opróżnienia wynajmowanego pomieszczenia, o którym mowa w § 14 ust. 6 tj. w przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo naliczania kary umownej w wysokości 150% stawki czynszu miesięcznego określonego w §8 ust. 1 za każdy miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczenia;
	2. niewłaściwego lub niezgodnego z treścią niniejszej umowy korzystania z przedmiotu najmu, w tym przede wszystkim naruszenie zasad wynikających z § 3, 4, 5 niniejszej umowy
	do wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 8 ust. 1 umowy;
	3. nie udostępnienia przez Najemcę lokalu w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 3 w wysokości 500,00 zł brutto za każdy taki przypadek;
	4. zaistnienia przypadku niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania, innego
	niż określony powyżej w wysokości 1 500,00 zł brutto, za każdy taki przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy;
	5. odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących
	po stronie Najemcy w wysokości 1 500,00 zł brutto;
	6. odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Najemcę w wysokości 1 500,00 zł brutto.
2. Wynajmującemu służy uprawnienie wyboru podstawy dochodzenia kary umownej spośród wskazanych
w § 15 ust. 1, kary można łączyć.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartości wskazanych wyżej kar umownych na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
4. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza uprawnień Wynajmującego do odstąpienia od umowy.
5. Naliczenie przez Wynajmującego kary umownej następuje przez sporządzenie noty księgowej wraz z pisemnym uzasadnieniem oraz terminem zapłaty.
6. Termin płatności noty księgowej wynosi 14 dni licząc od daty dostarczenia noty Najemcy. Zapłata nastąpi na rachunek bankowy wskazany na nocie. Za datę płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 16**

1. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT, posiada numer NIP wskazany w komparycji i jednocześnie upoważnia Wynajmującą do wystawiania faktur VAT i zobowiązuje się je realizować bez swojego na nich podpisu.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie/wypowiedzenie/odstąpienie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 17**

* 1. Faktury VAT oraz wszelkie powiadomienia i oświadczenia wymagające formy pisemnej na gruncie niniejszej umowy Strony przekazywać będą listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru na adres:
1. Najemca, ul. ……………………………..
2. Wynajmujący, ul. Wincentego Lipa 2, 41-703 Ruda Śląska.
	1. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.
	2. Powiadomienia są skuteczne od chwili potwierdzenia jego otrzymania przez Stronę, do której są adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany
	w ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
	3. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu, wymaga natomiast dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
	4. Informacje niewymagające formy pisemnej, dopuszcza się przekazywać za pośrednictwem poczty elektronicznej przy pomocy adresów e-mail:
3. Najemcy: …………………………………..
4. Wynajmującego:………………………………

**§ 18**

1. Wydzierżawiający będzie uprawniony do waloryzacji stawki czynszu oraz dodatkowych opłat, o których mowa w §8 ust 1, 2 o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Zmiana będzie dokonywana w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego, ale obowiązywać będzie od pierwszego miesiąca roku kalendarzowego na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wydzierżawiającego przy czym, pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż w roku 2026, według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2025 r.
2. Zmiana stawki czynszu o ustalony wyżej wskaźnik waloryzacji, nie stanowi zmiany umowy
i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki przez Wydzierżawiającego.
3. Dopuszcza się zmianę umowy w związku z ustawową zmianą stawki podatku od towarów i usług, wynagrodzenie należne Najemcy zgodnie z umową zostanie podwyższone lub obniżone na pisemny wniosek Najemcy o zmianę stawki czynszu w związku z powyższymi zmianami. Wniosek Najemcy powinien zostać złożony w siedzibie Wydzierżawiającego i może dotyczyć wyłącznie okresu, po złożeniu wniosku przez Najemcę. We wniosku Najemca powinien zawrzeć uzasadnienie faktyczne i prawne.

**§19**

1. Strony zobowiązują się do zachowania poufności treści niniejszej Umowy oraz wszelkich dokumentów z nią związanych, a także wszelkich informacji handlowych, technicznych, finansowych i innych otrzymanych od drugiej Strony lub uzyskanych od drugiej Strony w trakcie wzajemnej współpracy, dalej zwane ,,Informacjami Poufnymi”.
2. Informacje Poufne stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do podjęcia odpowiednich działań w celu prawidłowego wykonywania zobowiązań, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej przez pracowników, współpracowników i innych osób, które mogą mieć dostęp do Informacji Poufnych.
4. Zobowiązania określone w pkt 1 nie mają zastosowania do Informacji Poufnych:
5. które są w dniu ujawnienia publicznie znane,
6. których ujawnienie wymagane jest od Stron na mocy przepisów prawa.
7. Jeżeli Strony zostaną zobowiązane na mocy prawa lub wezwania sądu, organu administracyjnego do ujawnienia jakichkolwiek Informacji Poufnych, w tym przypadku Najemca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Wydzierżawiającego przed dokonaniem ujawnienia.
8. Strony zobowiązane na mocy prawa lub wezwania sądu do ujawnienia Informacji Poufnych, będą uprawnione do ujawnienia Informacji Poufnej wyłącznie w zakresie wymaganym prawem oraz zobowiązany do podjęcia wszelkich uzasadnionych środków, mających na celu upewnienie się, że Informacje Poufne są traktowane jako poufne.

**§20**

1. Mając na uwadze, że w związku z niniejszą umową nie dochodzi do powierzenia danych osobowych zgodnie z art. 28 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 informuje, że:
2. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Szpital Miejski w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. ul. Wincentego Lipa 2, 41-703 Ruda Śląska;
3. inspektor ochrony danych osobowych u administratora, adres e-mail: iod@szpitalruda.pl;
4. inspektor ochrony danych osobowych u najemcy, adres e-mail:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .;
5. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu związanym z realizacją niniejszej umowy;
6. odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, upoważnione na podstawie przepisów prawa;
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 5 lat od dnia zakończenia umowy, a następnie przez okres przedawnienia roszczeń, o ile będzie miał zastosowanie;
8. podanie danych osobowych jest niezbędne w celu zawarcia oraz realizacji umowy.
9. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO. Administrator nie planuje również przekazywania danych do krajów trzecich;
10. posiada Pani/Pan:
* na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
* na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
* 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 uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
1. w okresie wskazanym w ppkt 6) nie przysługuje Pani/Panu:
* 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 Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
1. Realizacja praw o których mowa w ppkt 9) powoduje zakończenie umowy głównej.
2. Strony umowy ustalają, że każda ze stron samodzielnie wykona obowiązki informacyjne określone w art. 14 RODO wobec własnych pracowników i osób wskazanych do realizacji umowy, informując o fakcie jej zawarcia oraz przetwarzaniu danych przez drugą stronę umowy;
3. Najemca w szczególności oświadcza, że:
	1. znane są mu wszelkie obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych mające zastosowanie oraz RODO;
	2. zapewni wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, aby przetwarzanie danych osobowych spełniało wymogi wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych oraz RODO mających zastosowanie i chroniło prawa osób, których dane dotyczą;
	3. w przypadku wystąpienia incydentu związanego z danymi osobowymi każda ze strony będą się wzajemnie informować, na podane adresy email w terminie nieprzekraczającym
	24 godziny od chwili ujawnienia zdarzenia.

**§21**

Cesja wierzytelności Najemcy wynikających z niniejszej umowy lub przyjęcie Przez Najemcę poręczenia tych wierzytelności przez osoby trzecie – bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego – jest nieważne.

**22**

 Wszelkie zmiany umowy i jej uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§23**

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji zapisów niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane na drodze polubownej poprzez przeprowadzenie stosownego, ustawowego postępowania mediacyjnego przed organem (sądem) właściwym według miejsca siedziby Wydzierżawiającego.
2. Spory, które nie zostaną rozstrzygnięte w drodze postępowania mediacyjnego, o którym mowa
w ust. 1, będą ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§24**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące.

Najemca oświadcza, że posiada/nie posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, a niniejsze oświadczenie składane jest zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 4 c) tej ustawy.

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, a niniejsze oświadczenie składane jest zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 4 c) tej ustawy.

**§25**

1. W razie ewentualnych sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy oraz jakichkolwiek rozbieżności lub roszczeń odnoszących się do przedmiotu umowy lub z niego wynikających, Strony zobowiązują się do współdziałania celem ich ugodowego rozstrzygnięcia w drodze obopólnego porozumienia.
2. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**§ 26**

1. Integralną część umowy stanowi:

 Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy

 **WYNAJMUJĄCY/WYDZIERŻAWIAJĄCY: NAJEMCA:**

1. - niepotrzebne skreślić [↑](#footnote-ref-1)