

UMOWA NAJMU
nr DN-060 () 2022

zawarta w dniu 2022 r. w Tarnowskich Górach

pomiędzy "REPTY" Górnośląskim Centrum Rehabilitacji im. gen. Jerzego Ziętka z siedzibą w Tarnowskich Górach (42-604) przy ul. Śniadeckiego 1 zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr KRS 000031621, NIP 645 - 000 - 93 - 46, Regon 000291701, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Norberta Komar,
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....
zwaną dalej „Najemcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomości położoną w Tarnowskich Górach przy ul. Śniadeckiego 1, stanowiącą mienie Województwa Śląskiego, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta KW nr

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 25,41 m², w zamian za czynsz określony w § 8, na zasadach określonych w Umowie.
2. Przedmiot najmu jest zdalny do wykorzystania na cel określony w Umowie, a Najemca zapoznał się z jego stanem i nie zgłasza do niego żadnych uwag.
3. Wynajmujący umożliwił Najemcy specjalistyczne zbadanie Przedmiotu najmu przed jego wydaniem.
4. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i nie narusza praw osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Przedmiotu najmu, a oddanie go w najem nie narusza praw osób trzecich.

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie służył Najemcy do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie
2. Przedmiot najmu nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności leczniczej, ani innej działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Wynajmującego.
3. Zmiana lub rozszerzenie profilu działalności, o której mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia Przedmiotu najmu Najemcy na wyłączność w trakcie trwania umowy,
 - 2) utrzymania Przedmiotu najmu w stanie zdalnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Przedmiotu najmu niezależny od niego, w szczególności za wyłączenia i przerwy w dostawie energii, wody, ogrzewania, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.
3. W sytuacjach wyjątkowych, niezależnych od Wynajmującego ma on prawo odmówić dostępu do pomieszczeń w trybie natychmiastowym, powiadamiając o tym Najemcę niezwłocznie. W takim wypadku Najemcy nie przysługują od Wynajmującego żadne roszczenia.

§ 5

1. Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto tj. zł (słownie:zł/100), celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu i opłat, o których mowa w § 9 umowy, w postaci
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Przedmiotu najmu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu.
3. Najemca zobowiązany będzie do przeprowadzenia na własny koszt niezbędnej adaptacji pomieszczenia do własnych potrzeb, bez naruszenia konstrukcji pomieszczenia, pod nadzorem Wynajmującego. Najemca zobowiązany jest również do wyposażenia pomieszczenia w niezbędne meble i urządzenia.
4. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany będzie – wg wyboru Wynajmującego – do przywrócenia stanu poprzedniego bądź pozostawienia dokonanych adaptacji bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i celem wskazanym w niniejszej umowie,
 - 2) całkowitego podporządkowania się obowiązującym na terenie „REPTY” GCR regulaminom, zarządzeniom i innym regulacjom wewnętrznym,
 - 3) poinformowania swoich pracowników oraz petentów, o konieczności przestrzegania zasad bezpieczeństwa, obowiązujących na terenie „REPTY” GCR,
 - 4) utrzymania porządku na terenie Przedmiotu najmu,
 - 5) przestrzegania przepisów BHP, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z Przedmiotu najmu,
 - 6) dokonywania na własny koszt drobnych napraw w Przedmiocie najmu wynikających z bieżącej eksploatacji,
 - 7) zachowania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym przez cały okres trwania umowy,
 - 8) przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu najmu w przypadku rozwiązania umowy i opuszczenia obiektu,
 - 9) umożliwienia przedstawicielom Wynajmującego dokonywania kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz sposobu jego eksploatacji,
 - 10) ubezpieczenia obiektu od następstw nieszczęśliwych wypadków oraz posiadania ubezpieczenia OC od prowadzonej działalności i utrzymywania tych ubezpieczeń przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Stosownie do postanowień ustawy z dnia 9 listopada 1995r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 276) zabrania się palenia wyrobów tytoniowych na całym obszarze „REPTY” GCR, w tym również w pomieszczeniach stanowiących Przedmiot najmu.
3. W razie naruszenia powyższego postanowienia Najemca obciążony zostanie karą umowną, w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 2.
4. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zatrudnionych przez siebie pracowników.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może:
 - 1) podnajmować i oddawać do bezpłatnego używania Przedmiotu najmu,
 - 2) dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy,
 - 3) dokonywać ulepszeń Przedmiotu najmu.
6. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody będące następstwem dokonanych przez niego napraw, konserwacji czy wymian, bądź zaniechania tych czynności w obciążającym go zakresie.

7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wynajmującego oraz obowiązujących przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciwpożarowych.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o awariach, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie najmu lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu najmu, a także zobowiązany jest niezwłocznie podejmować niezbędne działania celem uniknięcia szkód w Przedmiocie najmu. Powyższe nie zwalnia Najemcy z obowiązku poinformowania o zaistniałych zdarzeniach odpowiednich służb.
9. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się na terenie Przedmiotu najmu mienie Najemcy lub pracowników Najemcy oraz innych osób, jak i za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania z Przedmiotu najmu lub w związku z korzystaniem z niego.

§ 7

1. Zabronione jest zastawianie drzwi przewidzianych jako wyjścia ewakuacyjne. Do wyjść ewakuacyjnych powinien być zapewniony łatwy dostęp z każdego lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się, iż ani on, ani jego personel nie będzie używać w niewłaściwy sposób sprzętu ani instalacji przeznaczonych dla użytku wspólnego.
3. Korytarze i drogi ewakuacyjne nie mogą być używane do celów niezgodnych z ich przeznaczeniem. W szczególności zabrania się składowania towarów, paczek, śmieci lub innych przedmiotów, które blokować będą drogę ewakuacyjną oraz stanowić potencjalne zagrożenie.
4. Wynajmujący zachowuje prawo do zamknięcia w dowolnej chwili części lub całości powierzchni wspólnych, gdyby uznał to za stosowne w celu umożliwienia wykonania prac naprawczych lub wyeliminowania jakiegokolwiek niebezpieczeństwa zagrażającego prawidłowemu i bezpiecznemu funkcjonowaniu Przedmiotu najmu, części wspólnych lub całości budynku, w którym się on znajduje. Zaistnienie w/w sytuacji nie uprawnia Najemcy do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tytułu utraconych korzyści.

§ 8

1. Tytułem najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczną stawkę czynszu najmu w kwocie netto: zł (słownie: zł/100), powiększoną o podatek od towarów i usług VAT w kwocie zł (słownie), tj. brutto zł (słownie), na podstawie z tego tytułu faktury.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie ponosił opłaty za:
 - 1) zimną i ciepłą wodę a także ścieki - rozliczenie następować będzie według wskazań liczników i cen jakie Wynajmujący uiszcza dostawcom zewnętrznym;
 - 2) zużycie energii elektrycznej - rozliczenie następować będzie według wskazań liczników i cen jakie Wynajmujący uiszcza dostawcom zewnętrznym;
 - 3) centralne ogrzewanie - rozliczenie następować będzie wg zajmowanej ogrzewanej powierzchni i cen jakie Wynajmujący płaci dostawcom zewnętrznym;
 - 4) opłaty za połączenia telefoniczne, wykonywane z udostępnionych numerów wewnętrznych, które są rozliczane na podstawie wykazu z centrali telefonicznej „REPTY” GCR oraz cen operatora.
3. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje opłaty za internet, sprzątanie i wywóz odpadów.
4. Ustalony w pkt 1 czynsz najmu podlegał będzie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za ubiegły rok. W przypadku wskaźnika mniejszego lub równego „0” stawka czynszu pozostaje bez zmian.
5. Waloryzacja dokonywana będzie automatycznie, jeden raz w okresie rocznym z mocą od 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2023 roku.
7. Waloryzacja dokonywana będzie wyłącznie na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego.
8. Zapłaty czynszu Najemca będzie dokonywał w okresach rozliczeniowych miesięcznych jednorazowo z góry w terminie 14 dni licząc od wystawienia faktury.
9. Za niepełny okres rozliczeniowy najmu, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.

10. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. Należność należy wpłacić w kasie Wynajmującego lub na konto bankowe w PKO BP S.A. O/Bytom 89 1020 2368 0000 2502 0254 3411.
12. Opłaty za dostarczone media realizowane będą z dołu w ciągu 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury, na konto wskazane w ust. 11 powyżej.
13. Wynajmujący upoważniony jest do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
14. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. W przypadkach i na zasadach prawem przewidzianych Wynajmujący ma prawo do naliczania i dochodzenia odsetek.

§ 9

1. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu najmu, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady podstępnie zatajone przez Wynajmującego.
2. Strony zgodnie przyjmują, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Najemca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z używaniem Przedmiotu najmu, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej Wynajmującego.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu, wynikłe w związku z użytkowaniem Przedmiotu najmu.
4. Ryzyko uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie najmu, w całości obciąża Najemcę.
5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
6. Strony ustalają, że Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku - w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 2) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku dokonywania obciążających go napraw Przedmiotu najmu w czasie trwania umowy - w wysokości 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 3) w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w umowie - w wysokości 100 % miesięcznego czynszu brutto, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 4) w przypadku uniemożliwienia przedstawicielom Wynajmującego dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz sposobu jego eksploatacji w terminie wynikającym z umowy - 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 5) w przypadku wydania Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego - w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 6) w przypadku podjęcia Przedmiotu najmu bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego - w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 7) w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy, bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego - w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 8) w przypadku dokonywania ulepszeń Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego - w wysokości 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,
 - 9) w przypadku, gdy Wynajmujący wypowie umowę z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub, gdy Najemca wypowie umowę bez uzasadnionej, ważnej przyczyny lub z przyczyn leżących po jego stronie - w wysokości 30% czynszu brutto należnego do końca trwania umowy.

- 10) w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku poufności określonego w § 14 umowy - w wysokości 500,00 zł za każde jednokrotne naruszenie tego obowiązku.
7. Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z upoważnionymi przedstawicielami Wynajmującego w celu prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
2. Osobami uprawnionymi do kontaktu w związku z wykonywaniem umowy ze strony Wynajmującego są:
 - 1)
 - 2)
3. Osobami uprawnionymi do kontaktu w związku z wykonywaniem umowy ze strony Najemcy są:
 - 1)
 - 2)

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, w szczególności:
 - 1) w przypadku dewastacji przez Najemcę lub jego pracowników i interesantów, Przedmiotu najmu lub jakiegokolwiek jego części lub elementu,
 - 2) nieprzestrzegania przez Najemcę lub jego pracowników i interesantów regulaminów, przepisów BHP, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z Przedmiotu najmu,
 - 3) gdy Przedmiot najmu będzie niezbędny do realizacji celów statutowych Wynajmującego,
 - 4) gdy Najemca używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem albo prowadzi poprzez niewłaściwe używanie do jego nadmiernego zużycia,
 - 5) gdy Najemca zalega z zapłatą dwóch rat czynszu lub opłat i mimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu, należności tej nie uiszcza,
 - 6) rażąco narusza postanowienia umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn.

§ 12

Najemca nie może przelewać lub przekazywać w całości albo w części innym osobom jakichkolwiek swych obowiązków lub uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 13

1. Administratorem danych osobowych podanych w umowie ze strony Najemcy jest:
2. Osoba do kontaktu ze strony Najemcy w sprawie przetwarzania danych osobowych:
..... tel. e-mail:
3. Administratorem danych osobowych podanych w umowie ze strony Wynajmującego jest „REPTY” Górnośląskie Centrum Rehabilitacji im. gen. Jerzego Ziętka z siedzibą w Tarnowskich Górach (kod 42-604) przy ulicy Śniadeckiego 1, strona internetowa: www.bip-slaskie.pl/gcrtarn/ oraz www.repty.pl.
4. Osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych Sławomir Głaz , adres e - mail: iod@repty.pl.
5. Dane osobowe przetwarzane są w celu wykonywania czynności mających na celu zawarcie umowy i jej realizację, a podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) i art. 9 RODO (UE).

6. Strony oświadczają, iż zapoznały się z pełną treścią klauzuli informacyjnej, która znajduje się w siedzibie stron oraz na ich stronach internetowych.

§ 14

1. Strony oraz osoby którymi posługują się w przy wykonywaniu niniejszej umowy nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy informacji poufnych oraz zobowiązują się traktować je i chronić jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2020 r., nr 1913, z późn. zm).
2. Przez informacje poufne należy rozumieć wszelkie informacji związane z umową (także fakt jej zawarcia), uzyskane w trakcie zawarcia umowy oraz jej realizacji.
3. Zobowiązanie do zachowania poufności wiąże Strony bezterminowo, również po rozwiązaniu niniejszej umowy.

§ 15

Najemca przyjął do wiadomości, że „REPTY” Górnośląskie Centrum Rehabilitacji im. gen. Jerzego Ziętka posiada certyfikat Zarządzania Jakością i Zarządzania Środowiskowego ISO 9001 i ISO 14001, w związku z czym na terenie Centrum funkcjonują stosowne procedury, instrukcje i regulaminy, których Najemca zobowiązuje się przestrzegać.

§ 16

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spowodowane siłą wyższą tj. zdarzeniem nagłym, zewnętrznym, nieprzewidywalnym i niezależnym od woli Stron, któremu nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron. Przejawami siły wyższej są w szczególności:
 - 1) klęski żywiołowe, w tym pożar, powódź, susza, trzęsienie ziemi, huragan, szadź,
 - 2) długotrwałe awarie zasilania, których usunięcie nie zależy od żadnej ze Stron umowy,
 - 3) akty władzy państwowej, w tym stan wojenny, stan wyjątkowy, embarga, blokady itp.,
 - 4) działania wojenne, sabotażu i terroryzmu,
 - 5) strajki powszechne nie obejmujące personelu Stron.
2. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania ciężących nań zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w zakresie, w jakim to zostało spowodowane wystąpieniem siły wyższej w rozumieniu niniejszego paragrafu.

§ 17

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu z wyłączeniem oświadczenia Wynajmującego o waloryzacji czynszu najmu.
3. Umowa podlega prawu polskiemu.
4. Rozwiązanie i wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązujące.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną część umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy przekazania Przedmiotu najmu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
"REPTY" Górnośląskie Centrum Rehabilitacji
w Tarczowie Górach
D Y R E K T O R

Forbert Komar

RADCA PRAWNY
Monika Woźniak-Goraus