

## WZÓR UMOWY

### „Najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia apteki ogólnodostępnej”

UMOWA Nr.....

zawarta w dniu ..... roku

w Aleksandrowie Łódzkim

pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (SP ZOZ) w Aleksandrowie Łódzkim**, z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim (kod 95-070), ul. Marii Skłodowskiej-Curie 1, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000016940, NIP: 7321860164, REGON: 472315086

reprezentowanym przez: Małgorzatę Wieczorek – Kierownika Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej

zwanym dalej: *Wynajmującym*

a

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

reprezentowaną przez: .....

zwaną dalej: *Najemcą*,

dalej łącznie zwanymi: *Stronami* lub pojedynczo *Stroną*.

#### § 1

*Wynajmujący* oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania budynkiem położonym przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie nr 1 w Aleksandrowie Łódzkim (kod 95-070), w którym na parterze (poziom”0”) zlokalizowany jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 102,20 m<sup>2</sup>, składający się z 10 pomieszczeń, będący przedmiotem najmu, dalej zwany: „Lokal”.

## § 2

1. *Wynajmujący* zobowiązuje się oddać *Najemcy* do używania Lokal określony w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, a *Najemca* zobowiązuje się płacić *Wynajmującemu* czynsz w kwocie ..... (słownie: .....) złotych netto miesięcznie, podwyższone o należną stawkę podatku VAT.
2. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie z góry do dnia 10ego każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez *Wynajmującego* faktury VAT, na rachunek bankowy *Wynajmującego* o numerze 88 8780 0007 0000 4053 1000 0006.
3. *Wynajmujący* może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Podwyższenie wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 3 następuje przez jednostronne oświadczenie woli złożone w formie pisemnej przez *Wynajmującego Najemcy* oraz dopuszczalne jest w wysokości nie większej niż wartość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający.
5. *Wynajmujący* może podwyższyć czynsz nie częściej niż raz w danym roku.
6. W przypadku podwyższenie czynszu na zasadach wskazanych w ust. 3 do ust. 5, jeżeli *Najemca* nie wyrazi zgody na podwyższenie czynszu Umowa najmu rozwiązuje się z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od miesiąca następującego po miesiącu złożenia oświadczenia, o którym owa w ust. 4.
7. Zmiana wysokości czynszu wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej.
8. W dniu zawarcia umowy *Najemca* obowiązany jest wpłacić na konto wskazane w ust. 2 kaucję bez osobnego wezwania.

## § 3

1. *Najemca* oprócz czynszu określonego w § 2 ust. 1 zobowiązuje się do terminowego opłacania kosztów związanych z korzystaniem z Lokalu.
2. Za koszty związane z korzystaniem z Lokalu *Strony* uznają w szczególności:
  - opłaty za energię elektryczną, zgodnie z wskazaniami zainstalowanego podlicznika, płatne na podstawie refaktury wystawionej przez *Wynajmującego* po otrzymaniu faktury od dostawcy,
  - opłaty za ogrzewanie, w wysokości proporcji powierzchni Lokalu do powierzchni budynku położonego przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie nr 1 w Aleksandrowie Łódzkim, płatne na podstawie refaktury wystawionej przez *Wynajmującego* po otrzymaniu faktury od dostawcy.
3. Płatności określone w ust. 2 *Najemca* płacić będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia refaktur na rachunek bankowy *Wynajmującego* określony w § 2 ust. 2.
4. *Najemca* na podstawie udzielonej przez *Wynajmującego* zgody może zawrzeć we własnym imieniu i na własne ryzyko umowę na dostawę usług telekomunikacyjnych oraz dostawę Internetu.
5. *Najemca* zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu i na własne ryzyko umowy odbioru odpadów komunalnych i odpadów segregowanych.

#### § 4

1. Kaucja, o której mowa w § 2 ust. 8 nie podlega opodatkowaniu i wynosi jednokrotną wysokość miesięcznego czynszu najmu.
2. *Wynajmującemu* przysługuje prawo potrącenia z kaucji równowartości niezapłaconego przez *Najemcę* terminowo czynszu.
3. W przypadku określonym w ust. 2 *Najemca* zobowiązany będzie w terminie 30 dni, licząc od otrzymania od *Wynajmującego* pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez *Wynajmującego* umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, wpłacić na konto określone w § 2 ust. 2 równowartość kwoty potrąconej.
4. Po zakończeniu Umowy, kaucja podlega zwrotowi pod warunkiem, że *Najemca* wywiąże się ze wszystkich obowiązków wynikających z umowy.

#### § 5

1. *Wynajmujący* oświadcza, że Lokal określony w § 1 wolny jest od wszelkich zajęć i obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez *Najemcę* jego uprawnień wynikających z Umowy.
2. Koszty ubezpieczenia pomieszczenia od zalania i pożaru pokrywa *Wynajmujący*.
3. *Najemca* może we własnym zakresie ubezpieczyć swoje rzeczy wniesione do Lokalu *Wynajmującego*.
4. *Najemca* oświadcza, że zna i akceptuje stan techniczny Lokalu.

#### § 6

Wydanie Lokalu *Najemcy* nastąpi w dniu \_\_\_\_\_.

#### § 7

1. Lokal określony w § 1 *Wynajmujący* oddaje *Najemcy* do używania w celu prowadzenia apteki ogólnodostępnej i nie może w nim być prowadzona inna działalność gospodarcza.
2. *Najemcy* nie wolno oddawać pomieszczenia w podnajem lub użyczenie bez pisemnej zgody *Wynajmującego*.

#### § 8

1. *Najemca* po zakończeniu umowy najmu jest zobowiązany zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem § 15.
2. Kaucja, określona w § 4 zabezpiecza także koszty *Wynajmującego* związane z przywróceniem Lokalu do stanu poprzedniego po zakończeniu umowy najmu.
3. *Najemca* nie odpowiada za zużycie przedmiotu najmu wynikające z normalnej eksploatacji.

#### § 9

*Najemca* zobowiązuje się do:

- a) używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem Lokalu, to jest na prowadzenie apteki ogólnodostępnej,

- b) zapewnienia należytego dozoru technicznego nad Lokalem i urządzeniami technicznymi w jakie Lokal jest wyposażony, przeprowadzać naprawy i bieżące konserwacje na swój koszt,
- c) zapewnienia przewidzianej przepisami prawa ochrony przeciwpożarowej Lokalu,
- d) zapewnienia zabezpieczenia Lokalu przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
- e) umożliwienia *Wynajmującemu* prowadzenie okresowych kontroli zabezpieczenia przeciwpożarowego i sposobu korzystania z Lokalu przez udostępnienie wszystkich pomieszczeń,
- f) utrzymania czystości w wynajmowanym Lokalu,
- g) używania Lokalu w sposób nie zakłócający działalności *Wynajmującego*, ani innych *Najemców*.

#### § 10

Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń *Najemcy* bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody *Wynajmującego*.

#### § 11

*Najemca* będzie prowadził sprzedaż leków w Lokalu w godzinach 7:00-18:00 od poniedziałku do piątku. Sprzedaż leków poza niniejszymi godzinami i dniami może się odbywać wyłącznie za pośrednictwem okienka do sprzedaży nocnej.

#### § 12

1. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiany przedmiotu umowy, remonty, adaptacje wewnątrz lub zewnątrz wynajmowanego Lokalu mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą *Wynajmującego*. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku *Najemcy* do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów.
2. Po zakończeniu najmu, za zgodą *Wynajmującego* *Najemca* może pozostawić wprowadzone zmiany (adaptacje), jednak bez prawa do odszkodowania lub zwrotu nakładów, chyba że *Strony* przed dokonaniem nakładów, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, postanowiły inaczej.
3. Jeśli *Wynajmujący* nie wyrazi zgody na pozostawienie wprowadzonych w trakcie trwania najmu zmian, *Najemca* obowiązany jest przed zakończeniem najmu doprowadzić Lokal do stanu poprzedniego na własny koszt i ryzyko.

#### § 13

*Najemca* przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości, że nie spowodują szkód w budynku *Wynajmującego*.

#### § 14

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... i zostaje zawarta na czas określony – 10 lat (słownie dziesięciu lat).
2. Niezależnie od innych przyczyn określonych w kodeksie cywilnym niniejsza umowa może być

rozwiązana przez każdą ze **Stron** w przypadku naruszenia warunków umowy przez drugą stronę, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. **Wynajmujący** może **wypowiedzieć** umowę najmu w trybie **natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku dokonania przez **Najemcę** naruszenia istotnych postanowień umowy, w szczególności:

- a) zalegania z opłatą czynszu za dwa okresy płatności,
- b) zmiany przeznaczenia pomieszczenia bez zgody **Wynajmującego**,
- c) zniszczenia, dewastacji lub nieuzgodnionych zmian w Lokalu.

4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

5. Wypowiedzenie **jest skuteczne** nawet wówczas, gdy **Najemca dwukrotnie nie odbierze** wypowiedzenia wysłanego do niego listem poleconym na adres do korespondencji:

---

6. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do wejścia do Lokalu w celu przeprowadzania kontroli technicznej i stanu pomieszczenia.

#### § 15

1. **Najemca** zobowiązuje się do **opróżnienia** pomieszczenia i wydania go **Wynajmującemu** wraz z wyposażeniem w terminie **7 dni kalendarzowych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia** umowy najmu w stanie niepogorszonym.

2. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez **Najemcę**, w pomieszczeniu pozostaną rzeczy wniesione przez **Najemcę**, **Wynajmujący** ma prawo przenieść je w inne miejsce **na koszt i ryzyko Najemcy**.

3. Jeżeli **Najemca** nie wyda Lokalu w terminie określonym w ust. 1 obowiązany będzie, do dnia opróżnienia pomieszczenia, co miesiąc uiszczać **Wynajmującym** odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki mogliby otrzymać z tytułu najmu pomieszczenia. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, **Wynajmujący** będzie mógł żądać od **Najemcy** odszkodowania uzupełniającego.

4. Na dowód opróżnienia i wydania Lokalu po zakończeniu umowy najmu **Strony** sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy z dokładnym opisem jego stanu.

#### § 16

1. W czasie trwania umowy, **Najemca** i **Wynajmujący** mogą porozumiewać się za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz przy użyciu telefonów komórkowych:

a) **Wynajmujący**: Pan Piotr Dubowski, tel.600-077-953, mail: [zamowienia@spzoz.aleksandrow-lodzki.pl](mailto:zamowienia@spzoz.aleksandrow-lodzki.pl)

b) **Najemca**: \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

2. Zmiana adresów e-mail lub numerów telefonów określonych w ust. 1 jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej **Strony** na piśmie i nie wymaga zmiany umowy.

## § 17

**Strony** oświadczają, że akceptują formę niniejszej umowy, treść niniejszej umowy jest dla nich w pełni zrozumiała i zgodna z ich wolą.

## § 18

1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy **Strony** będą starały się rozwiązywać polubownie. W przypadku braku porozumienia spór będzie podlegał rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wynajmującego**.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Umowa została sporządzona w ... jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**.

**Wynajmujący**

**Najemca**

### Klauzula informacyjna dla umów cywilno-prawnych oraz dla kontrahentów

Zgodnie z art. 13 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 (Dz.U.UE.L.2016.119.1 z dnia 2016.05.04 z późn. zm.) dalej RODO informuję, iż: 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Aleksandrowie Łódzkim, ul. Marii Skłodowskiej Curie 1, 95-070 Aleksandrów Łódzki, 2) kontakt z Inspektorem Ochrony Danych – budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Aleksandrowie Łódzkim, ul. Marii Skłodowskiej Curie 1, nr tel. 515-735-357, e-mail: [jodo@spzoz.aleksandrow-lodzki.pl](mailto:jodo@spzoz.aleksandrow-lodzki.pl), 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy - na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b RODO, 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych 5) posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, 6) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj.: Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO, 7) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy.