

**UMOWA NR/2026
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w dniu w Raciborzu

pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - Szpitalem Rejonowym im. dr. J.Rostka w Raciborzu /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu którego działa:

Dyrektor - Ryszard Rudnik

a

..... z siedzibą w
reprezentowanym przez:

.....
w imieniu którego działa pełnomocnik:

.....
zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący przekazuje w najem, a Najemca przyjmuje trzy pomieszczenia znajdujące się na parterze w budynku bloku „D” Szpitala Rejonowego im. dr. Józefa Rostka w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, o łącznej powierzchni użytkowej **54m²**.
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Opis wynajmowanych pomieszczeń zawiera protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 2

1. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia Punktu Obsługi Klientów Śląskiego OW NFZ w Raciborzu.
3. Zmiana lub rozszerzenie działalności określonej w ust. 2 wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia

§ 3

W związku z najmem lokalu Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do odpłatnego korzystania z następujących świadczeń dodatkowych:

- nośników energii elektrycznej
- nośników energii cieplnej
- wody i odprowadzenia ścieków.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., względnie innych regulacji prawnych, dotyczących prowadzonej działalności, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw bieżących niezbędnych do zachowania pomieszczeń w stanie nie pogorszonym.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo określania robót adaptacyjnych wynajmowanego lokalu.
4. Wszelkie planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
5. Najemca może na własny koszt dokonać ulepszeń w najętych pomieszczeniach, a Wynajmujący w trakcie i po zakończeniu najmu nie ma obowiązku zwrotu Najemcy poniesionych przez niego na ten cel wydatków.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, czy oznaczeń Najemcy jest nieodpłatne i wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Po zakończeniu umowy Najemca przywróci, w braku odmiennego żądania Wynajmującego lokal do stanu sprzed zawarcia umowy.
9. Wynajmujący sprawuje całodobową ochronę fizyczną obiektu, gdzie najmowany jest lokal. Najemca przed rozpoczęciem pracy i po jej zakończeniu odbiera i przekazuje klucze od najmowanego lokalu pracownikowi ochrony fizycznej. Najemca jest zobowiązany do przekazania kluczy w zaplombowanej saszetce.
10. Wynajmujący zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Najemcy w tym informacji technicznych, finansowych, handlowych, prawnych i organizacyjnych, w szczególności danych osobowych. Ujawnienie przez Wynajmującego którejkolwiek informacji stanowiącej tajemnicę uprawnia Najemcę do podjęcia działań przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, z uwagi na charakter naruszenia.
11. Wyłącza się prawo Najemcy do oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem i zabrania się wykorzystywać wynajmowany lokal do urządzania gier hazardowych.

12. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia Najemcę do korzystania z powierzchni wspólnych, przez które rozumie się:
 - a) powierzchnie komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe,
 - b) toalety (dla personelu i pacjentów)
 - c) parking
13. Parking jest zarządzany przez zewnętrznego operatora parkingu, a korzystanie z niego odbywa się na zasadach określonych w regulaminie tego operatora.
14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zasady naliczania opłat, kontrolę parkowania ani egzekwowania należności przez operatora parkingu.
15. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz oraz inne dodatkowe opłaty w kwocie (netto):

- | | |
|--|---|
| a) Czynsz | pow. 54m² wg stawki |
| b) Opłata za c. o. | pow. 54m² wg stawkizł/m² |
| c) Opłata za energię elektryczną (ryczałtowo / m-c) | 80,86zł/m-c |
| d) Opłata za zimną wodę i ścieki | 0,5m³ wg stawkizł/m³ |
| e) Opłata za ciepłą wodę | 0,2m³ wg stawkizł/m³ |
| f) Opłata za usługi sprzątnięcia lokalu pow.54m² wg stawki/m² | |

RAZEM:PLN

Wynajmujący może wystąpić o zmianę stawki czynszowej za media. Zmiana stawki czynszowej za media powoduje konieczność podpisania aneksu do umowy najmu. Nie podpisanie aneksu przez Najemcę powoduje rozwiązanie umowy najmu.

2. Należność płatna będzie w terminie 30 dni na rachunek Wynajmującego o numerze:..... , przy czym za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Wynajmujący wystawi i udostępni Najemcy fakturę z wykorzystaniem Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: „KSeF”), chyba że zaistnieją przypadki, o których mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2025.775 t.j. ze zm., dalej: ustawa o VAT) uniemożliwiające takie działanie lub uprawniające Wynajmującego do innego działania - w takim przypadku faktura zostanie wystawiona i udostępniona Najemcy z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o VAT i niżej wskazanych ustępów.

4. Za datę wystawienia faktury ustrukturyzowanej uznaje się datę przesłania faktury przez Wynajmującego do KSeF, a w przypadku faktury, o której mowa w art. 106nda ust. 1 lub ust. 16 ustawy o VAT lub faktur wystawianych w okresie awarii lub niedostępności KSeF – datę wystawienia wskazaną przez Wynajmującego na tej fakturze.
5. Za dzień skutecznego doręczenia faktury Najemcy uznaje się dzień jej otrzymania w rozumieniu przepisów ustawy o VAT; w przypadku faktury ustrukturyzowanej będzie to zatem dzień przydzielania jej indywidualnego numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF.
6. Jeżeli ustawa o VAT dopuszcza możliwość udostępnienia Najemcy faktury w sposób inny niż przy użyciu KSeF, taka faktura może zostać doręczona Najemcy na jeden z następujących adresów:
 - a) adres poczty Najemcy; za datę skutecznego doręczenia faktury w takim przypadku będzie uznawana data doręczenia Najemcy przesyłki listowej zawierającej ww. fakturę oznaczoną odpowiednimi kodami zgodnie z ustawą o VAT, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku braku odbioru takiej przesyłki faktura będzie uznana za skutecznie doręczoną po upływie 14 dni od pozostawienia pierwszego zawiadomienia o próbie doręczenia takiej przesyłki lub data nadania fakturze numeru identyfikującego KSeF – w zależności od tego, która z wymienionych sytuacji nastąpi pierwsza;
 - b) e-mail:; za datę skutecznego doręczenia faktury w takim przypadku będzie uznawana data wysłania przez Wynajmującego do Najemcy wiadomości e-mail zawierającej ww. fakturę, np. w formacie pdf, oznaczoną odpowiednimi kodami zgodnie z ustawą o VAT lub data nadania fakturze numeru identyfikującego w KSeF – w zależności od tego, która z wymienionych sytuacji nastąpi pierwsza.

§ 6

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. **od 01.07.2026r. do 30.06.2029r.** z możliwością jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn przez Najemcę lub Wynajmującego, (przez ważne przyczyny Strony rozumieją w szczególności likwidację Śląskiego OW NFZ lub podjęcie przez Najemcę decyzji o likwidacji swojej działalności w Raciborzu), z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od końca miesiąca kalendarzowego, w którym treść wypowiedzenia dotarła do drugiej Strony umowy.
2. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki w płatności opłat z § 5 umowy, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący rozwiąże umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu również w razie naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
Rozwiązanie takie jest możliwe dopiero po bezskutecznym upływie terminu określonego w wezwaniu do zaprzestania tych naruszeń wystosowanego do Najemcy przez Wynajmującego.
4. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Najemcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Najemcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.

2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.

3. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w ust. 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Najemcę przez obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Najemca zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wynajmującego. Najemca może udostępniać powyższe informacje podwykonawcy pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie podwykonawcy do wykorzystywania tych informacji jedynie w zakresie zgodnym z ust. 1 oraz zachowania tych informacji w poufności na zasadach przewidzianych w niniejszej klauzuli.

4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 zarówno przez Najemcę jak i podwykonawców, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 5 ust. 1 Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

5. Strony zobowiązane są do zachowania w tajemnicy informacji dotyczących drugiej Strony, w tym informacji technicznych, finansowych, handlowych, prawnych i organizacyjnych, w szczególności danych osobowych. Ujawnienie przez Stronę którejkolwiek informacji stanowiącej powyżej zdefiniowaną tajemnicę, uprawnia drugą Stronę do podjęcia działań przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, z uwagi na charakter naruszenia.

§ 8

1. Zmiana umowy wymaga zgody obu Stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. W razie sporu wynikłego na gruncie stosowania niniejszej umowy właściwym dla rozpoznania sprawy będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

4. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
5. Osobami uprawnionymi do nadzorowania prawidłowej realizacji umowy ze strony Najemcy są: Pani, tel., adres e-mail: lub, tel., adres e-mail:
6. Osobami uprawnionymi do nadzorowania prawidłowej realizacji umowy ze strony Wynajmującego są:, tel., adres e-mail:, lub, tel....., adres e-mail:
7. Ewentualna zmiana osób lub danych teleadresowych, o których mowa w ust.5 i ust.6, dla swej skuteczności wymaga pisemnego poinformowania drugiej Strony umowy.
8. Sposób wykonywania umowy przez Wynajmującego nie będzie naruszał przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U.2025.913 t.j.), a także ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2024.1411 t.j.).
9. Na mocy art. 11 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024.1320 t.j.), do niniejszej umowy przepisów ww. ustawy nie stosuje się.
10. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

.....
(Podpis Wynajmującego)

.....
(Podpis Najemcy)