

UMOWA NAJMU
(wzór umowy)

zawarta w dniu r. w Krakowie (zwana dalej: „Umową”) pomiędzy:

Szpitałem Uniwersyteckim w Krakowie z siedzibą w Krakowie przy ul. Kopernika 36, 31-501 Kraków, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000024155, zwanym dalej „**Szpitałem Uniwersyteckim**” lub „**Wynajmującym**” reprezentowanym przez:

Zastępcę Dyrektora ds. Finansowych – **Bolesława Gronusia** na podstawie Pełnomocnictwa nr 240/2018 z dnia 16.05.2018 r.

przy kontrasygnacie:

Głównego Księgowego - **Doroty Lechowicz**

a

.....
.....
zwanym dalej „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:

.....
.....

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest **najem** m² powierzchni użytkowej znajdującej się na piętrze budynku Szpitala Uniwersyteckiego w Krakowie przy **ul. M. Jakubowskiego 2** pozostającego we władaniu Szpitala Uniwersyteckiego, położonego na działce nr 188, obręb 59, jednostka ewidencyjna Kraków-Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00360409/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (zwanej dalej „wynajmowaną powierzchnią” lub „przedmiotem najmu”).
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i faktycznym przedmiotu najmu, jego wyposażeniem sprzętowym i nie zgłasza co do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności usługowo-handlowej w postaci punktu małej gastronomii oraz sprzedaży drobnych artykułów spożywczych i przemysłowych.
2. Na terenie wynajmowanej powierzchni obowiązuje bezwzględny zakaz sprzedaży wyrobów tytoniowych i alkoholowych, wszelkich środków leczniczych, środków odurzających, jak również „Obwarzanka krakowskiego” oraz wyrobów podobnych.
3. Najemca poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa zobowiązuje się do:

- a) wyposażenia na własny koszt wynajmowanej powierzchni w niezbędny do prowadzonej działalności sprzęt i meble,
 - b) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt oraz posiadania przez cały okres trwania umowy wszelkich określonych prawem atestów, certyfikatów, decyzji i zgód dotyczących działalności prowadzonej w wynajmowanej powierzchni,
 - c) zachowania obowiązujących na terenie Szpitala Uniwersyteckiego przepisów BHP i ppoż. oraz zasad ewakuacji z obiektu,
 - d) nieprzerwanej sprzedaży oferowanych produktów, za którą Strony uznają uzgodnione odrębnie dni i godziny otwarcia prowadzonej przez Najemcę placówki,
 - e) nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania stałego porządku w wynajmowanej powierzchni oraz w bezpośrednim jej otoczeniu, a także do elastycznego reagowania na potrzeby Szpitala Uniwersyteckiego w zakresie rozszerzenia oferty, o której mowa w § 2 ust. 1 Umowy.
 5. Najemca zobowiązuje się do magazynowania i segregowania odpadów komunalnych.
 6. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu może odbyć się wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 3

Umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony**, z zastrzeżeniem § 8.

§ 4

1. Z tytułu najmu powierzchni, o której mowa w § 1 Umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł netto + 23% VAT tj. **zł brutto miesięcznie** (słownie złotych:, .../100).
2. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 zawiera zryczałtowaną opłatę za energię elektryczną, ogrzewanie oraz wodę i odprowadzanie ścieków.
3. W ramach czynszu najmu Wynajmujący zapewnia Najemcy dwie karty wjazdowe na teren Nowej Siedziby Szpitala Uniwersyteckiego przy ul. M. Jakubowskiego 2. Dla innych pojazdów Najemcy wjazd na teren Nowej Siedziby Szpitala Uniwersyteckiego przy ul. M. Jakubowskiego 2 będzie płatny na ogólnych zasadach po 20 minutach licząc od momentu wjazdu.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na rzecz Szpitala Uniwersyteckiego następujących opłat dodatkowych:
 - a) opłaty za wywóz odpadów komunalnych – w wysokości obliczonej wg stawki za odpady komunalne zbierane i odbierane selektywnie określonej w Uchwale nr III/37/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawki takiej opłaty.
 - b) w przypadku podłączenia telefonu na wniosek Najemcy, miesięcznej opłaty za korzystanie z telefonu oraz opłaty za przeprowadzone rozmowy na podstawie bilingów, zgodnie ze stawkami i okresami, w jakich Szpital Uniwersytecki rozlicza się z operatorem.
5. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 4 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez Radę Miasta Krakowa/operatora i obowiązuje z chwilą wejścia ich w życie. Zmiana wysokości stawki następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego o obowiązującej nowej stawce, bez potrzeby sporządzania aneksu do Umowy.
6. Czynsz najmu będzie płatny przez Najemcę z góry, w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze, przy czym w tytule przelewu zostanie wpisane przez Najemcę „najem powierzchni w budynku przy ul. M. Jakubowskiego 2, zgodnie z umową najmu z dnia”

7. Opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 4 płatne będzie przez Najemcę z dołu, w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze, przy czym w tytule przelewu zostanie wpisane przez Najemcę „opłata za wywóz odpadów/opłata za telefon, zgodnie z umową najmu z dnia”
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie kwot, o których mowa w niniejszym paragrafie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Za datę uiszczenia czynszu najmu oraz opłat dodatkowych rozumie się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
10. Kwota czynszu najmu będzie podlegała waloryzacji: corocznie w lutym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzedzającym roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zaokrągleniem w górę do pełnej złotówki. Zmiana kwoty czynszu następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego o obowiązującej nowej wysokości czynszu, bez potrzeby sporządzania aneksu do Umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji oraz drobnych remontów bieżących przedmiotu najmu oraz do utrzymania go w dobrym stanie technicznym. Koszty te nie będą zwracane przez Wynajmującego.
2. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, remonty, zmiany lub ulepszenia muszą być każdorazowo wcześniej uzgodnione z Wynajmującym i wymagają pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie będzie zwracał Najemcy poniesionych przez niego kosztów prac, o których mowa w ust. 2.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Najemca powiadomi niezwłocznie Wynajmującego o wystąpieniu szkody lub awarii w obrębie przedmiotu najmu.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z jego działalnością na terenie Wynajmującego, w szczególności w obrębie wynajmowanej powierzchni, spowodowane przez Najemcę i osoby trzecie zatrudnione przez Najemcę, czy też przez niego przyjmowane.

§ 7

1. Przed przekazaniem Najemcy przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wpłacenia Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności związanych z niniejszą umową najmu lub szkód wyrządzonych Wynajmującemu przez Najemcę.
2. Wysokość kaucji stanowi trzykrotność miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
3. Na poczet kaucji zalicza się kwotę wpłaconą przez Najemcę tytułem wadium w konkursie ofert na najem powierzchni usługowej w Nowej Siedzibie Szpitala Uniwersyteckiego przy ul. M. Jakubowskiego 2.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego względem Najemcy.

§ 8

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na piętnasty lub ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- a) Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 4 ust. 1 i 4 za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy na piśmie i udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu/opłat dodatkowych,
 - b) Najemca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, w szczególności § 2, 5 lub 6 umowy.
3. Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem utraty przez Szpital Uniwersytecki tytułu prawnego do budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
 4. W związku z rozwiązaniem umowy Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.
 5. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym wynikającym z prawidłowej eksploatacji, w szczególności do usunięcia rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu, zdemontowania wszelkich przedmiotów będących efektem adaptacji, zmian lub ulepszeń w obrębie wynajmowanej powierzchni po uzgodnieniu zakresu usunięcia lub demontażu z Wynajmującym oraz pozostawienia przedmiotu najmu w stanie uporządkowanym i rozliczenia się z Wynajmującym w terminie 3 dni roboczych od dnia rozwiązania umowy.
 6. Czynności, o których mowa w ust. 5 Najemca dokonuje na własny koszt.
 7. Wszelkie nakłady poniesione w przedmiocie najmu przez Najemcę stanowią własność Najemcy. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.
 8. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminu, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu Wynajmujący ma prawo zdemontować przedmioty będące efektem adaptacji, zmian lub ulepszeń oraz przenieść rzeczy wniesione przez Najemcę w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca może być obciążony ponadto kosztami przechowania tych rzeczy.
 9. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu poprzedniego.

§ 9

1. Strony ustalają, że osobami odpowiedzialnymi za realizację Umowy będą po stronie:
 - Wynajmującego: **Grzegorz Rozmus**, , tel. 12 424 77 10, e-mail: grrozmus@su.krakow.pl,
 - Najemcy:, tel., e-mail:
2. Strony ustalają, iż adresami właściwymi do korespondencji są adresy wskazane w komparycji Umowy.
3. Strony zobowiązują się do pisemnego informowania o wszelkich zmianach adresów dla doręczeń, w terminie 3-dni od dokonania zmiany W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu, pismo wysłane na poprzednio podany adres, traktowane będzie jak należycie doręczone.
4. W związku z planowanym na rok 2019 przeniesieniem siedziby Szpitala Uniwersyteckiego do dzielnicy Kraków-Prokocim, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany danych adresowych Szpitala Uniwersyteckiego wskazanych w komparycji i w treści umowy. Zmiana danych adresowych Szpitala Uniwersyteckiego nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a wystarczające jest w tym zakresie złożenie przez Wynajmującego oświadczenia w formie pisemnej, przez co w tym przypadku Strony rozumieją także przesłanie wiadomości e-mail na adres osoby odpowiedzialnej za realizację niniejszej Umowy po stronie Najemcy. Druga Strona zobowiązuje się do niezwłocznego potwierdzenia otrzymania wiadomości e-mail.

§ 10

1. Każda Strona jest zobowiązana do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony, uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy, z wyłączeniem informacji, które są lub staną się publicznie dostępne bez naruszenia przez Strony niniejszego zobowiązania do zachowania poufności lub które zgodnie z obowiązującymi przepisami są jawne.

2. Strony jako niezależni administratorzy danych w rozumieniu art. 4 pkt. 7 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 (dalej jako „RODO”) mogą sobie wzajemnie udostępnić dane osobowe dotyczące osób, z pomocą których wykonują Umowę, w zakresie niezbędnym do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Stron, jakim jest wykonanie Umowy.
3. Strony zobowiązane są do zapewnienia skutecznej i należytej ochrony danych osobowych, do których uzyskały dostęp w związku z wykonywaniem Umowy, jak również do niewykorzystywania tych danych do celów innych niż realizacja Umowy. Strony zobowiązują się do przetwarzania danych osobowych w zakresie i w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym RODO.
4. Najemca zobowiązuje się zrealizować w imieniu Szpitala Uniwersyteckiego obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 14 RODO, wobec osób, których dane udostępnił Szpitalowi Uniwersyteckiemu w związku z realizacją niniejszej Umowy. W tym celu Najemca jest zobowiązany zapoznać osoby, o których mowa w zdaniu poprzednim z informacją, która stanowi załącznik nr 1 do umowy.
5. Najemca oraz osoby, z pomocą których Najemca wykonuje umowę, nie są uprawnione do przetwarzania danych osobowych, których administratorem lub podmiotem przetwarzającym jest Szpital Uniwersytecki, innych niż określone w ust. 2 niniejszego paragrafu, w szczególności osoby te mają bezwzględny zakaz wglądu do danych osobowych, w szczególności zawartych w dokumentacji medycznej, znajdujących się w pomieszczeniach i systemach informatycznych Szpitala Uniwersyteckiego, ich kopiowania lub utrwalania jakąkolwiek metodą, pod rygorem odpowiedzialności karnej za niezgodne z prawem przetwarzanie danych.
Przebywanie osób, o których mowa w niniejszym ustępie, w obszarze Szpitala Uniwersyteckiego, w którym przetwarzane są dane osobowe, w szczególności zawarte w dokumentacji medycznej, jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Szpitala Uniwersyteckiego i w obecności osoby upoważnionej do przetwarzania danych osobowych.
6. Najemca zobowiązuje się zapoznać osoby, z pomocą których wykonuje umowę, z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, w tym RODO oraz zobowiązać je do ich stosowania, a także do zachowania w tajemnicy danych osobowych, które uzyskają w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, w okresie jej obowiązywania jak i po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.
7. Najemca zobowiązany jest zapewnić poufność informacji dotyczących Szpitala Uniwersyteckiego uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy, w szczególności danych osobowych pracowników Szpitala Uniwersyteckiego uczestniczących w realizacji niniejszej umowy, i nie ujawniać tych informacji bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Szpitala Uniwersyteckiego.
8. Integralną część umowy stanowi Załącznik nr 1 – Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony Umowy będą rozwiązywały spory dotyczące niniejszej Umowy lub jej interpretacji na drodze polubownej.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem Umowy, których nie udało się rozstrzygnąć na drodze polubownej, będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

SZPITAL UNIWERSYTECKI:

NAJEMCA:

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych:

- **Kontrahenta będącego osobą fizyczną,**
- **Kontrahenta będącego osobą fizyczną, prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą,**
- **Pełnomocnika Kontrahenta będącego osobą fizyczną,**
- **Członka organu zarządzającego Kontrahenta, będącego osobą fizyczną,**
- **Osoby fizycznej wskazanej przez Kontrahenta w związku z realizacją umowy:**

Zgodnie z art. 13 oraz art. 14 RODO Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych z dnia 27 kwietnia 2016 r. („RODO”) informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Szpital Uniwersytecki w Krakowie** (zwany dalej „Szpitalem”), adres: ul. Mikołaja Kopernika 36, 31- 501 Kraków, telefon 12 424 70 00, e-mail: info@su.krakow.pl.
2. Szpital powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym może Pani/Pan się skontaktować w przypadku jakichkolwiek pytań lub uwag dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych i praw przysługujących Pani/Panu na mocy przepisów o ochronie danych osobowych. Dane kontaktowe: **adres e-mail: dane.osobowe@su.krakow.pl**, tel. 12 424 71 17.
3. **W przypadku Kontrahenta oraz osób uprawnionych do reprezentowania Kontrahenta:**
 - a. Szpital może przetwarzać Pani/Pana dane w następujących celach:
 - i. zawarcia i wykonania umowy – w myśl art. 6 ust. 1 lit. b) RODO;
 - ii. związanych z prowadzeniem ksiąg rachunkowych i dokumentacji podatkowej – w celu wypełnienia obowiązku prawnego w myśl art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
 - iii. ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń na podstawie prawnie uzasadnionego interesu administratora danych w myśl art. 6 ust. 1 lit. f) RODO;
 - iv. archiwalnych – w celu wypełnienia obowiązku prawnego w myśl art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w zw. z art. 5 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
 - b. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne w celach związanych z zawarciem i realizacją umowy.
4. **W przypadku osoby wskazanej przez Kontrahenta w związku z realizacją umowy:**
 - a. Szpital uzyskał Pani/Pana dane osobowe od Kontrahenta, tj. firmy, w zakresie, który może obejmować: imię i nazwisko, dane identyfikacyjne oraz dane kontaktowe.
 - b. Szpital będzie przetwarzać Pani/ Pana dane osobowe do celów wynikających z uzasadnionych interesów prawnych obejmujących realizację umowy z Kontrahentem, w imieniu którego Pani/Pan działa, w myśl art. 6 ust. 1 pkt f) RODO.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą zostać ujawnione:
 - pracownikom i współpracownikom Szpitala upoważnionym do przetwarzania danych osobowych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych;
 - dostawcom usług technicznych i organizacyjnych dla Szpitala (w szczególności dostawcom i podmiotom wyspecjalizowanym w zapewnianiu obsługi technicznej systemów teleinformatycznych);
 - podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
6. Szpital nie planuje przekazywania Pani/Pana danych osobowych do odbiorców zlokalizowanych poza Europejskim Obszarem Gospodarczym (kraje Unii Europejskiej oraz Islandia, Norwegia i Liechtenstein) i organizacji międzynarodowych.

7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny dla realizacji przedmiotu umowy, a także okres wymagany przez odpowiednie przepisy prawa w zakresie przechowywania dokumentacji księgowej i podatkowej lub przez okres przedawnienia roszczeń określony w przepisach prawa.
8. Na warunkach określonych w RODO przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych, prawo sprostowania danych nieprawidłowych i uzupełniania danych niekompletnych, prawo usunięcia danych osobowych oraz prawo do ograniczenia przetwarzania, a także oraz prawo wniesienia sprzeciwu przeciwko przetwarzaniu Pani/Pana danych osobowych.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Nie będzie Pani/Pan podlegać decyzjom podejmowanym w sposób zautomatyzowany (bez udziału człowieka). Pani /Pana dane osobowe nie będą również wykorzystywane do profilowania.