

## UMOWA NAJMU

NR REJ. ....

W dniu ..... roku w Warszawie została zawarta Umowa pomiędzy:

1. Szpitalem Dziecięcym im. prof. dr med. Jana Bogdanowicza Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie 03-924, ul. Niekłańskiej 4/24, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

- **Małgorzatę Stachurską – Tuross - Dyrektora**

2. a ..... z siedzibą, przy ul. ...., ..... zwaną dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną przez:

- .....

zarejestrowaną w ..... pod Numerem ....., o Nr NIP ....., REGON ....., wybraną na podstawie Uchwały Zarządu Województwa Mazowieckiego nr 432/64/25 z dnia 6 marca 2025 roku, przepisów Kodeksu cywilnego oraz § 14 ust. 1 pkt 1 załącznika do uchwały Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 roku w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie o następującej treści:

### § 1 Przedmiot Najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal, na który składają się pomieszczenia oznaczone:

- |             |                        |
|-------------|------------------------|
| a) AP 22 -  | 17,25 m <sup>2</sup> , |
| b) AP 22a - | 15,03m <sup>2</sup>    |
| c) AP22b -  | 9,40 m <sup>2</sup>    |
| d) AP23 -   | 14,94 m <sup>2</sup>   |
| e) AP24 -   | 9,70 m <sup>2</sup>    |
| f) AP26 -   | 6,38 m <sup>2</sup>    |
| g) AP26a -  | 4,76 m <sup>2</sup>    |
| h) AP26b -  | 4,95 m <sup>2</sup>    |
| i) AP26c -  | 2,96 m <sup>2</sup>    |
| j) AP26d -  | 3,56 m <sup>2</sup>    |
| k) AP26e -  | 10,70 m <sup>2</sup>   |
| l) AP26f -  | 5,65 m <sup>2</sup>    |
| ł) AP26g -  | 3,26 m <sup>2</sup>    |
| m) AP27-    | 14,48 m <sup>2</sup>   |
| n) AP28-    | 34,44 m <sup>2</sup>   |
| o) AP29-    | 16,40 m <sup>2</sup>   |
| p) AP29a-   | 29,10 m <sup>2</sup>   |
| r) AP30-    | 3,35 m <sup>2</sup>    |
| s) AP33-    | 12,0 m <sup>2</sup>    |
| t) AP34a-   | 16,74 m <sup>2</sup>   |
| u) AP34b-   | 18,90 m <sup>2</sup>   |

Zlokalizowane W budynku „A”- się na terenie nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego, położonej w Warszawie przy ul. Niekłańskiej 4/24, zwana dalej przedmiotem najmu.

2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 253,95 m<sup>2</sup>.

3. Budynek, w którym zlokalizowane są pomieszczenia będące przedmiotem najmu wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, sygnalizacji alarmu pożaru oraz windy osobowe.
4. Najemca będzie używał lokalu będącego przedmiotem najmu do realizacji zadań statutowych.
5. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.
6. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem .....**2025 roku** i zawarta jest na okres **60 miesięcy**.

## **§ 2 Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący niniejszym oddaje, a Najemca przyjmuje do używania przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu pracowni rezonansu magnetycznego. Szczegółowy opis zakresu prowadzonej działalności zawiera Załącznik Nr 1.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem należytej dbałości o jego stan techniczny i wyposażenie.
3. Najemca zobowiązuje się dbać o estetykę i wystrój przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

## **§ 3 Sposób korzystania z przedmiotu najmu**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust 1 umowy.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości **75 000 zł.** dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o pokrycie należności. Kaucja musi być wpłacona na konto Wynajmującego.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 2, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu.
4. Stan techniczny przedmiotu najmu określa Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy stanowiący jej integralną część.
5. Wszelkiego rodzaju przebudowy przedmiotu najmu najemca może przeprowadzać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego. Najemca przedstawi Wynajmującemu projekt planowanych zmian do akceptacji.
6. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na przedmiot najmu w celu dostosowania go do prowadzonej działalności pracowni rezonansu magnetycznego. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy.
7. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się ubezpieczyć we własnym zakresie przedmiot najmu lub sprzęt, zgoda Wynajmującego nie będzie wymagana.
8. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu stanowiącego Załącznik Nr 2 do umowy.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca na własny koszt zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu zainstalowane urządzenia i zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania w terminie nie przekraczającym 30 dni od daty rozwiązania umowy. W przypadku nieusunięcia urządzeń przez Najemcę w powyższym terminie, Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć je na koszt Najemcy.
10. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia swobodnego dostępu do przedmiotu najmu Najemcy, jak również osobom trzecim przez 7 dni w każdym tygodniu przez 24 godziny na dobę.

## **§ 4 Czynsz i opłaty**

1. Miesięczny czynsz z tytułu niniejszej umowy najmu wynosi netto ..... zł (słownie: .....). Miesięczna cena za 1 m<sup>2</sup> wynosi netto:
  - a) pomieszczenia użytkowe (170,82m<sup>2</sup>) .....zł (słownie: ..... zł)

- b) pomieszczenia ciągów komunikacyjnych (54,02m<sup>2</sup>) ..... zł  
(słownie.....zł)
- c) powierzchnia niepełnowartościowa (29,11m<sup>2</sup>)..... zł (słownie:.....zł)
2. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawanych przez Główny Urząd Statystyczny na podstawie aneksu w formie pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od 01.01.2026 roku. Czynsz za niepełny okres płatności będzie naliczany proporcjonalnie do czasu najmu.
  3. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wynajmującego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
  4. Czynsz płatny będzie miesięcznie w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT, wystawionej każdorazowo przez Wynajmującego na początku danego miesiąca obrachunkowego, przelewem na wskazane na fakturze konto, przy czym za dzień wykonania płatności ustala się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego.
  5. Wynajmujący oświadcza, iż czynsz nie będzie naliczany Najemcy od dnia podpisania umowy do dnia zakończenia modernizacji jednak nie dłużej niż przez dwa miesiące liczone od daty podpisania umowy.
  6. W przypadku niezapłacenia czynszu w terminie wskazanym w ust. 3 naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
  7. Najemca ponosi koszty eksploatacyjne najmowanych powierzchni tj. za zużycie energii cieplnej, elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych w wysokości określonej w Załączniku Nr 4 do niniejszej Umowy lub zgodnie ze wskazaniem licznika. Najemca zastrzega prawo aktualizacji wskazanego załącznika Nr 4 do umowy raz w roku.
  8. Koszty, o których mowa w ustępie 7 naliczane będą przez Wynajmującego miesięcznie zgodnie z Załącznikiem Nr 4. Płatność następować będzie na podstawie faktury VAT wystawionej każdorazowo przez Wynajmującego na początku każdego miesiąca obrachunkowego, w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę faktury.
  9. W przypadku niezapłacenia kosztów eksploatacyjnych w terminie wskazanym w ust. 6 naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
  10. W ramach czynszu Najemca jest uprawniony do usytuowania przy wejściu do budynku A od strony budynku B2 tablicy informacyjnej o wymiarach 75cm x 60 cm, zawierające w szczególności informacje nt. firmy Najemcy.

### **§ 5 Czas umowy i jej rozwiązanie**

1. Umowa zawarta zostaje na okres 60 miesięcy **od dnia .....2025 roku do dnia .....2030 roku.**
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - 1) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową,
  - 2) podnajmuje lokal lub jego część, bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie lub podnajem osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - 3) zalega z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu na jego zapłatę udzielonego na podstawie art. 687 K.c.
3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **§ 6 Zawiadomienia**

Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w aneksie do niniejszej umowy.

### **§ 7 Informacje o ochronie danych osobowych**

1. Strony zobowiązują się przetwarzać dane osobowe - udostępnione na podstawie odpowiednich zgód lub innych podstaw prawnych - zgodnie z przepisami 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, dalej: RODO) i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, stosując przy tym środki techniczne i organizacyjne

wskazane w art. 32 RODO, zapewniające właściwą ochronę danych osobowych oraz zapewniając dostęp do danych osobowych wyłącznie osobom upoważnionym.

2. W odniesieniu do danych osobowych **pracowników/współpracowników Najemcy odpowiedzialnych za realizację niniejszej umowy**, Wynajmujący informują iż zgodnie z RODO:
  - a) Administratorem danych osobowych pracowników/współpracowników Najemcy jest **Szpital Dziecięcy im. prof. dr. med. J. Bogdanowicza w Warszawie**, adres: ul. Nieklańska 4/24, 03-924 Warszawa;
  - b) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania moich danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: [iod@nieklanska.pl](mailto:iod@nieklanska.pl);
  - c) Administrator przetwarza Państwa dane osobowe w zakresie: imienia i nazwiska, stanowiska służbowego, danych kontaktowych (numeru telefonu). Państwa dane zostały pozyskane w sposób inny niż od osoby, której dane dotyczą (tj. od Najemcy) oraz są przetwarzane w wyniku współpracy między Administratorem, a Najemcą;
  - d) Administrator będzie przetwarzał Państwa dane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) c) w zw. z wynikającego z ustawy z dnia 23 kwietnia 2004 r. Kodeks cywilny oraz f) RODO, tj. w celu realizacji umowy pomiędzy Administratorem a Wykonawcą, w celach kontaktowych, ustalenia, zabezpieczenia i dochodzenia ewentualnych roszczeń;
  - e) Państwa dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także innym podmiotom z którymi Administrator zawarł umowę w związku z realizacją usług na rzecz Administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcom świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych).
  - f) Administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
  - g) Mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych.
  - h) Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres współpracy między Administratorem a Najemcą, a po jego zakończeniu przez okres przedawnienia roszczeń, wynikający z przepisów prawa.
  - i) Przysługuje Państwu prawo dostępu do treści danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu i usunięcia danych a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
  - j) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do realizacji celu ich przetwarzania.
  - k) Administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany, w oparciu o Państwa dane osobowe.
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO), wobec każdej osoby fizycznej, od której dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu wpisania jej do treści umowy jako dane osoby reprezentującej Najemcę lub działającej w jego imieniu przy realizowaniu umowy. Najemca zobowiązuje się, w przypadku wyznaczenia lub wskazania do działania przy wykonywaniu niniejszej umowy osób innych niż wymienione w jej treści, najpóźniej wraz z przekazaniem Wynajmującemu danych osobowych tych osób, zrealizować obowiązki informacyjne w trybie art. 13 lub art. 14 RODO.

## **§ 8 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 – Opis szczegółowy zakresu prowadzonej działalności,

Załącznik Nr 2 – Regulamin najmu,  
Załącznik Nr 3 – Stan techniczny pomieszczeń,  
Załącznik Nr 4 – Zestawienie kosztów mediów,  
Załącznik Nr 5 – Klauzula informacyjna LUXMED

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Zaakceptowano pod względem:

1. Formalno-prawnym: .....  
  
**RADCA PRAWNY**  
*Zofia Staszewska*  
WA 4196

2. Finansowo-księgowym .....

  
**DYREKTOR**  
*Małgorzata Stachurska-Turoś, MBA*  
lekarz