

Umowa najmu nr

zawarta w dniu w Białymstoku (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

.....
.....
....., zwaną/zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowaną/nym przez:
.....

a

Białostockim Centrum Onkologii im. Marii Skłodowskiej – Curie w Białymstoku,
adres: ul. Ogrodowa 12, 15-027 Białystok, nr KRS: 0000002253, NIP: 966-13-30-466,
REGON: 050657379, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:
Dyrektora - Magdalenę Joannę Borkowską

łącznie w treści umowy zwanymi **Stronami** lub pojedynczo **Stroną**

Na podstawie zgody Zarządu Województwa Podlaskiego udzielonej Uchwałą nr z dnia..... oraz na podstawie Uchwały nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 3.12.2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, w najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 11 stycznia 2013 r., poz. 274) oraz w związku z przepisami Uchwały nr XXVII/337/13 z dnia 22.04.2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 12 maja 2013 r., poz. 2259), została zawarta umowa, o następującej treści:

Przedmiot Najmu

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest w posiadaniu zależnym nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Ogrodowej 12 (składającej się między innymi z działki ewidencyjnej nr 359/6, obręb ewidencyjny 0017, jednostka ewidencyjna 206101_1), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze: BI1B/00003962/0, zwanej dalej „Nieruchomością”.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem z dniem zawarcia umowy oraz podpisania protokołu przekazania, pomieszczenie o powierzchni 97 m² zlokalizowane w budynku „J” przy ul. Ogrodowej 12 w Białymstoku na Nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie pracowni PET i świadczenie usług PET (Pozytonowej Tomografii Emisyjnej), zwane dalej „Przedmiotem Najmu”.
2. Z dniem zawarcia niniejszej umowy Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu w najem, co zostaje potwierdzone pisemnym protokołem przekazania stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować Przedmiotu Najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
4. Lokalizacja Przedmiotu Najmu została uwidoczniiona na Rysunku poglądowym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
5. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) dysponuje i ma prawo do wynajmowania Przedmiotu Najmu;
 - b) wynajmowanie Przedmiotu Najmu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim;
 - c) Przedmiot Najmu wolny jest od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami ani roszczeniami osób trzecich w sposób ograniczający jego używanie przez Najemcę;
 - d) w stosunku do Nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe lub egzekucyjne, mogące ograniczać używanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.

Okres najmu i wypowiedzenie Umowy

§ 3

1. Umowa zawarta jest na okres 120 miesięcy od zawarcia umowy.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności z zastrzeżeniem, że Wynajmujący, przed

złożeniem odpowiedniego oświadczenia, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Najemcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania.

3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego, jeżeli działania albo zaniechania Wynajmującego lub osoby działającej w jego imieniu przeszkodzą w wykorzystywaniu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.
4. Strony przewidują możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy w każdym czasie w trybie porozumienia stron.
5. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku potwierdzonym stosowną ostateczną decyzją Województwa Podlaskiego zmiany sposobu użytkowania obiektu Wynajmującego, ingerującej w Przedmiot Najmu.
6. Strony ustalają, iż uprawnienie określone w treści § 3 ust. 5 nie narusza postanowień przepisu art. 746 Kodeksu cywilnego, gdyż wynika z przepisu art. 353(1) Kodeksu cywilnego.
7. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie sześciomiesięcznego wypowiedzenia, obliczonego ze skutkiem na koniec miesiąca.
8. Wynajmujący może również rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - 1) w razie opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) w razie naruszenia zasad określonych w § 4 ust. 2, 3 i 4 umowy,
 - 3) w razie naruszenia warunków umowy przez Najemcę, polegającego na niewykonaniu postanowień umowy zawartych w § 5 ust. 1.
 - 4) w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami.

§ 4 Nakłady

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje pomieszczenia pod świadczenie usług pracowni PET.
2. Nakłady dokonane przez Najemcę nie podlegają rozliczeniu.
3. Nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy (tzw. nakłady konieczne), obciążają Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
5. Najemca korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z pozostałej części przedmiotowego budynku.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Najemca nie może odmówić przedstawicielom Wynajmującego wstępu.
7. Najemca oświadcza, iż ma świadomość, że Przedmiot Najmu znajduje się w funkcjonującym publicznym zakładzie opieki zdrowotnej.

§ 5 Podnajem, zwrot przedmiotu najmu

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu umowy lub jej części, osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania ani go podnajmować.
2. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego użytkowania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności.
3. W przypadku nie wydania przedmiotu najmu, w dniu wygaśnięcia umowy, Wynajmujący ma prawo naliczenia kwoty odpowiadającej dwukrotności czynszu z tytułu bezumownego korzystania.

§ 6 Czynsz najmu i waloryzacja czynszu

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie zł (słownie: złotych) brutto. Za każdy dzień opóźnienia Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy odsetki ustawowe.
2. Niezależnie od czynszu Najemca będzie pokrywał koszty opłat dodatkowych z tytułu kosztów eksploatacyjnych w następujący sposób:
 - a) Za energię elektryczną na podstawie wskazań niezależnego licznika energii elektrycznej zainstalowanego w lokalu stanowiącego przedmiot najmu,
 - b) Za wodę oraz ścieki na podstawie niezależnego licznika,
 - c) Sprząatanie na podstawie umowy zawartej na rzecz Najemcy,
 - d) Wywóz odpadów i nieczystości stałych i płynnych,
 - e) Wszelkich badań, ekspertyz i opinii związanych z działalnością prowadzoną w budynku,
 - f) Ubezpieczenia Przedmiotu najmu,

3. Najemca wykona dodatkowo na rzecz Wynajmującego 4 badania PET – CT miesięcznie (tj. 48 badań rocznie). Badania niewykorzystane w danym miesiącu podlegają przeniesieniu na kolejny miesiąc.
4. W przypadku nie wykorzystania puli 48 przysługujących badań PET-CT w danym roku kalendarzowym, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu ekwiwalent pieniężny w wysokości odpowiadającej ilości niewykorzystanych obliczony według stawek refundacji kosztu badania NFZ.
5. Zapłata czynszu, o którym mowa w ust. 1 będzie następować z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, w dokumencie rozliczeniowym - fakturze.
6. Najemca wyraża zgodę, aby Wynajmujący zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu najmu i odsetki.
7. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości półrocznego czynszu w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w § 3 ust. 2 i ust. 3 umowy.
8. Kara umowna płatna jest w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, w przypadku opóźnienia naliczane będą odsetki ustawowe.
9. W przypadku zawarcia umowy najmu na czas dłuższy niż 12 miesięcy, Wynajmującemu przysługuje prawo do rocznej waloryzacji czynszu, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok.
10. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w 2024 r.

§ 7 Odpowiedzialność Najemcy

1. Najemca obowiązany jest do przeprowadzenia na swój koszt bieżących napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym oraz konserwacji przedmiotu umowy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz.
3. Nakłady poniesione przez Najemcę w okresie najmu przechodzą na własność Wynajmującego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 8 Dane osobowe

1. Zgodnie z treścią 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: Rozporządzenie lub RODO), Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron oświadcza, że osoby wymienione w ust. 1 zapoznały się i dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez drugą Stronę na potrzeby realizacji niniejszej umowy, określonymi w ust. 3.
3. Zgodnie z treścią art. 13 i 14 RODO, Strony informują, iż:
 - 1) BCO jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osoby/osób ze strony Najemcy
 - 2) Najemca jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osób ze strony BCO.
 - 3) Dane osobowe osób będących Stronami niniejszej umowy, (jeżeli są osobami fizycznymi) przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, a w przypadku reprezentantów Stron niniejszej umowy i osób wyznaczonych do kontaktów roboczych, odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej umowy oraz pozostałych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, w celu związanym z zawarciem i realizacją niniejszej umowy, a także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy. Powyższe dane osobowe przetwarzane będą również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO (obowiązek wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych).
 - 4) Źródłem pochodzenia danych osobowych są wzajemnie wobec siebie Strony niniejszej umowy. Kategorie odnośnych danych osobowych zawierają w sobie dane osobowe określone w niniejszej umowie lub inne dane kontaktowe niezbędne do realizacji niniejszej umowy, w szczególności adres email, nr telefonu.
 - 5) Dane osobowe będą przetwarzane przez Strony przez okres realizacji niniejszej umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu przez okres wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych. Okresy te mogą zostać przedłużone w przypadku potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy.
 - 6) Osoby wymienione w pkt 3.3 posiadają prawo do:
 - a) dostępu do treści swoich danych osobowych;

- b) sprostowania swoich danych osobowych;
 - c) usunięcia swoich danych osobowych;
 - d) ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych;
 - e) przenoszenia swoich danych osobowych;
 - f) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych;
- w sytuacjach ściśle określonych w przepisach RODO. Wskazane uprawnienia można zrealizować poprzez kontakt, o którym mowa w pkt 8.
- 7) Niezależnie od powyższego osoby te mają również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
 - 8) Z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych lub osobą odpowiedzialną za ochronę danych osobowych można kontaktować się:
 - a) z ramienia BCO za pośrednictwem poczty elektronicznej, pod adresem: iodo@onkologia.bialystok.pl a także pocztą tradycyjną z dopiskiem „do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”;
 - b) z ramienia Najemcy za pośrednictwem poczty elektronicznej, pod adresem: a także pocztą tradycyjną z dopiskiem „do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”;
 - 9) Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji niniejszej Umowy, ich niepodanie może uniemożliwić jej zawarcie lub realizację.
 - 10) Dane osobowe nie będą poddawane profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.
 - 11) Strony nie będą przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej z zastrzeżeniem, że jeżeli przekazanie takie okaże się konieczne dla realizacji niniejszej umowy, może mieć miejsce wyłącznie po pisemnym powiadomieniu drugiej Strony oraz z zachowaniem odpowiednich zabezpieczeń wskazanych w art. 46 RODO.
 - 12) Odbiorcami danych osobowych mogą być: organy administracji publicznej, jeżeli obowiązek udostępnienia danych wynika z obowiązujących przepisów prawa, podmioty świadczące usługi prawne na rzecz Stron oraz inne podmioty świadczące usługi na zlecenie Stron w zakresie oraz celu zgodnym z niniejszą umową.

§ 9

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez Najemcę na inną spółkę dominującą, zależną lub powiązaną z Najemcą zgodnie z art. 4 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu spółek handlowych może odbyć się wyłącznie z uwzględnieniem treści przepisu art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2022 r., poz. 633, t.j. ze zm.).

§ 10

1. Każda Strona będzie niezwłocznie informowała pisemnie drugą Stronę o wystąpieniu szkody w Przedmiocie Najmu lub szkody dotyczącej pracowników lub przedstawicieli drugiej Strony, które będą związane z budową, eksploatacją lub rozbudową urządzeń i instalacji na Przedmiocie Najmu.
2. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczyk urządzenia i instalacje telekomunikacyjne od zdarzeń losowych.
3. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego lub polisy ubezpieczeniowej do niniejszej umowy zostanie doręczona Wynajmującemu.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składane na jej podstawie oświadczenia, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Wszelka korespondencja pomiędzy stronami będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy,
3. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonanego na ostatni wskazany adres.

§ 12

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden otrzymuje Wynajmujący i jeden otrzymuje Najemca.
2. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:

a) Wynajmujący: Białostockie Centrum Onkologii im. Marii Skłodowskiej – Curie w Białymstoku, ul. Ogrodowa 12, 15-027 Białystok

b) Najemca:

.....
.....

3. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu. Zmiana adresu danej Strony jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie powiadomienia o takiej zmianie i nie wymaga zmiany Umowy. Brak powiadomienia o zmianie adresu skutkuje uznaniem pisma za doręczone na dotychczasowy adres z upływem siódmego dnia od daty pierwszego awizowania przesyłki. Tożsamy skutek występuje w razie niemożności doręczenia pisma na dotychczasowy adres z jakiegokolwiek innej przyczyny np. „adresat odmawia przyjęcia przesyłki”, „adres nieznan”, czy „adresat wyprowadził się”.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23.04.1964 r. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360, t.j. ze zm.).
2. W sprawach nieuregulowanych w Kodeksie cywilnym zastosowanie mają przepisy Uchwały nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 3.12.2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, w najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 11 stycznia 2013 r., poz. 274) oraz Uchwały nr XXVII/337/13 z dnia 22.04.2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2013 r.).

Najemca:

Wynajmujący

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Rysunek poglądowy z lokalizacją Przedmiotu Najmu,

Załącznik nr 2 – Protokół przekazania Przedmiotu Najmu,

Załącznik nr 3 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS/Informacja CEiDG Najemcy,

Załącznik nr 4 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, fundacji, organizacji społecznych i zawodowych oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS Wynajmującego.