

WZÓR
UMOWA NAJMU

zawarta w dniur. pomiędzy:

Powiatem Gdańskim z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Wojska Polskiego 16, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Gdańskiego, w imieniu którego działają:

- 1) Jarosław Karnath - Starosta,
- 2) Weronika Wróbel - Wicestarosta

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

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

zwanym dalej **Najemcą**.

§1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że Powiat Gdański jest właścicielem nieruchomości położonej w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Grunwaldzkiej 25, obejmującej działkę nr 22/36, zabudowaną m.in. budynkiem głównym dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD 1G/00086092/0.
2. **Wynajmujący** oddaje, a **Najemca** bierze w najem pomieszczenia znajdujące się w nieruchomości, o której mowa w ust. 1 niniejszej umowy w budynku głównym na parterze o łącznej powierzchni **50,80 m²** (gabinet, laboratorium, toaleta, korytarz - poczekalnia, pomieszczenie gospodarcze) z przeznaczeniem na świadczenie usług medycznych.
3. Wydanie przedmiotu najmu na rzecz **Najemcy** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Układ wynajmowanych pomieszczeń wskazany jest na załączniku graficznym do niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zawarta jest na czas określony od 1 lipca 2025 r. do 30 czerwca 2027 r.

§ 3

1. Miesięczny czynsz najmu netto wynosi zł (słownie:)
do którego dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości 23%, stąd miesięczny czynsz najmu wynosi: zł brutto (słownie:).
2. W przypadku zmiany przepisów prawa podatkowego, strony dopuszczają zmiany umowy w zakresie stawki podatku VAT i wysokości czynszu brutto przy niezmienionej wysokości czynszu netto w formie aneksu do umowy.

3. Czynsz najmu płatny jest bez wezwania, z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy **Wynajmującego Nr 56 1160 2202 0000 0001 0143 4927 Bank Millennium S.A.**
4. **Wynajmujący** może raz w roku począwszy od roku 2026 podwyższyć wysokość czynszu najmu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem dotyczący roku ubiegłego ogłaszany przez Prezesa GUS. Podwyżka czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym będzie następować na podstawie pisemnego oświadczenia **Wynajmującego** i nie wymaga podpisywania aneksu do umowy .
Podwyżka czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym **Najemca** otrzymał od **Wynajmującego** oświadczenie o zmianie wysokości czynszu.
5. **Najemca** zobowiązuje się oprócz zapłaty czynszu do zwrotu kosztów na rzecz **Wynajmującego**, ponoszonych przez **Wynajmującego** na utrzymanie budynku i jego eksploatację, na rachunek bankowy **Nr 56 1160 2202 0000 0001 0143 4927 Bank Millennium S.A.**, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury wg stawek dostawców odpowiednich usług zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) ponoszenie kosztów za centralne ogrzewanie (w tym koszty zakupu gazu zużytego do ogrzania pomieszczeń i koszty zużycia energii elektrycznej niezbędnej do działania węzła C.O) – w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni **(od powierzchni 50,80 m²)**,
 - b) ponoszenia kosztów za wywóz nieczystości – w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni **(od powierzchni 50,80 m²)**,
 - c) ponoszenie kosztów za dostawę wody – w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni **(od powierzchni 50,80 m²)**,
 - d) ponoszenie kosztów za odprowadzenie ścieków – w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni **(od powierzchni 50,80 m²)**,
 - e) ponoszenie kosztów za konserwację systemów oddymiania i systemów alarmowych – w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni **(od powierzchni 50,80 m²)**.
6. Opłaty za energię elektryczną **Najemca** regulować będzie bezpośrednio u dostawcy energii na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy **Najemcą**, a dostawcą energii elektrycznej.
7. Za dzień zapłaty czynszu i opłat o których mowa w ust.5 lit a-e niniejszego paragrafu uznaje się dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
8. W przypadku zmian stawek opłat o których mowa w ust. 5 lit. a-e niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** dokonuje jednostronnej korekty wysokości tych stawek.
9. **Najemca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za przedmiot najmu oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
10. Za zwłokę w zapłacie faktury **Najemca** zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie.

1. **Najemca** jest obowiązany używać przedmiotu najmu:
 - a) zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy,
 - b) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności budowlanymi, sanitarnymi i p. poz.
2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, oświadcza, że przedmiot najmu jest przydatny do umówionego użytku i zobowiązuje się do utrzymania wynajmowanych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt wszystkich remontów niezbędnych do utrzymania tego stanu i jego polepszenia.
3. **Najemca** będzie ponosił koszty wynikające ze zwykłego korzystania z rzeczy.
4. **Najemca** może dokonać adaptacji pomieszczeń będących przedmiotem umowy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**, w której określony zostanie szczegółowy zakres robót oraz po uzyskaniu zezwoleń przewidzianych prawem.
5. **Wynajmujący** może żądać natychmiastowego naprawienia szkód dokonanych przez **Najemcę** lub powstałych w związku z używaniem przez niego przedmiotu umowy, a w przypadku ich nieusunięcia wykonać niezbędne roboty lub czynności we własnym zakresie na koszt i ryzyko **Najemcy**.
6. **Najemca** przed zawarciem niniejszej umowy wpłacił kaucję na zabezpieczenie czynszu, opłat eksploatacyjnych, ewentualnych szkód w przedmiocie najmu oraz ewentualnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu tj.
7. Po zwrocie przedmiotu umowy kaucja, o której mowa w ust. 6 podlega zwrotowi wraz z ewentualnymi odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek wskazany przez **Najemcę**.
8. Kaucja, o której mowa w ust. 6 zostanie przejęta przez **Wynajmującego** na poczet roszczeń **Wynajmującego** z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych szkód z tytułu niewłaściwej eksploatacji przedmiotu najmu przez **Najemcę** oraz roszczeń z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w przypadku opóźnienia w jego zwrocie **Wynajmującemu** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy najmu.
9. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy **Najemca** zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego korzystania, a wszelkie ulepszenia, które nie dają się odłączyć od przedmiotu umowy bez jego uszkodzenia, stają się bez odszkodowania własnością **Wynajmującego**. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony obustronnie podpisanym protokołem zdawczo – odbiorczym.
10. **Najemcy** w trakcie trwania niniejszej umowy jak i po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, nie będzie przysługiwać prawo do żądania od **Wynajmującego** zwrotu nakładów poniesionych przez **Najemcę** na przedmiot niniejszej umowy ani ich równowartości.

11. **Wynajmującemu** służy prawo wstępu do pomieszczeń będących przedmiotem umowy w celu dokonania ich oględzin w obecności przedstawiciela **Najemcy** albo pracownika **Najemcy** znajdującego się w tych pomieszczeniach.
12. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu niniejszej umowy, **Najemca** zobowiązany będzie płacić **Wynajmującemu** odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości odpowiadającej 200 % miesięcznego czynszu najmu netto obowiązującego w dniu rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy.
13. **Wynajmujący** oświadcza, iż dostarczył Najemcy „Instrukcję bezpieczeństwa pożarowego” budynku Powiatu Gdańskiego w Pruszczu Gdańskim przy ul. Grunwaldzkiej 25 i zobowiązany jest na bieżąco do dostarczania Najemcy aktualizacje tej Instrukcji.
14. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się z treścią Instrukcji, o której mowa w ust. 13, zobowiązuje się do zapoznania się z treścią aktualizacji Instrukcji niezwłocznie po ich dostarczeniu oraz zobowiązuje się do przestrzegania ustaleń i zaleceń wynikających z treści Instrukcji oraz jej aktualizacji. Ponadto Najemca zobowiązany jest zapoznać z treścią Instrukcji i jej aktualizacji swoich pracowników, którzy potwierdzają przyjęcie do wiadomości jej postanowień własnoręcznym podpisem.
15. **Wynajmujący** lub osoba przez niego wyznaczona ma prawo i obowiązek kontrolować Najemcę w zakresie realizacji ustaleń i zaleceń zawartych w Instrukcji i jej aktualizacjach.

§ 5

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego**:
 - a) dokonywać zmian w przedmiocie umowy,
 - b) oddawać przedmiotu umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
2. **Najemca** ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność materialno prawną za skutki swojego działania lub zaniechania w związku z używaniem przedmiotu umowy.

§ 6

1. Umowa może zostać rozwiązana przez **Wynajmującego** bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli **Najemca** używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.
 - b) jeżeli **Najemca** dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

- c) jeżeli **Najemca** odda przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, zawartym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. **Wynajmujący** ma prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie z ważnych przyczyn, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory mogące wynikać na tle zawarcia, realizacji oraz rozwiązania umowy i wynikającymi z tego skutkami rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby **Wynajmującego**.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wymienione w umowie załączniki stanowią jej integralną część.

§ 8

Klauzula informacyjna RODO

*Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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: **RODO**) Wynajmujący informuje Najemcę o tym, że:*

1. *Administratorem danych osobowych Najemcy przekazywanych Wynajmującemu na mocy niniejszej umowy jest **Starosta Gdański** w Pruszczu Gdańskim. Obsługę organu zapewnia Starostwo Powiatowe w Pruszczu Gdańskim, ul. Wojska Polskiego 16, 83-000 Pruszcz Gdański, tel. 58 773 12 12, sekretariat@powiat-gdanski.pl*
2. *Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo skontaktować pod adresem e-mail iod@powiat-gdanski.pl.*
3. *Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą **w celu** wykonania niniejszej umowy – na podstawie **art. 6 ust. 1 lit. b RODO** oraz ewentualnie w celach wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora - **art. 6 ust. 1 lit. f RODO**.*
4. ***Odbiorcą Pani/Pana danych** osobowych mogą być w szczególności: Poczta Polska S.A., bank obsługujący jednostkę, podmioty świadczące dla Administratora usługi: kurierskie, informatyczne, prawne i inne podobne usługi wsparcia, organy publiczne i sądy celem wykonania obowiązków ciążących na Administratorze (w szczególności urzędy skarbowe, ZUS, organy kontroli, komornicy), a także Biuro Informacji*

Gospodarczych BIG InfoMonitor w Warszawie oraz podmioty realizujące prawo dostępu do informacji publicznej.

5. *Administrator nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.*
6. *Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w okresie obowiązywania umowy, a także przez czas niezbędny do realizacji lub ochrony przed roszczeniami z nią związanymi (co do zasady 10 lat), z uwzględnieniem przepisów o archiwizacji obowiązujących jednostkę.*
7. *Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu odnośnie przetwarzania Pani/Pana danych osobowych - w przypadkach i na zasadach wskazanych w RODO.*
8. *Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego: Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.*
9. *Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest wymogiem zawarcia umowy lub podjęcia działań przed zawarciem umowy. Niepodanie danych uniemożliwi zawarcie przez strony umowy.*
10. *Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.*

§ 9

Umowę sporządzono w formie pisemnej w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których każdy opatrzono własnoręcznymi podpisami, jeden egzemplarz dla **Najemcy** i dwa egzemplarze dla **Wynajmującego**.

Załączniki:

1. Układ wynajmowanych pomieszczeń.

Wynajmujący

Najemca