

WZÓR UMOWY
UMOWA NAJMU NR DCRO.DI -...../...../2022

Zawarta w dniu2022 r. w Kamiennej Górze pomiędzy:

Dolnośląskim Centrum Rehabilitacji i Ortopedii Spółka z o.o., z siedzibą w Kamiennej Górze (58-400) przy ul. J. Korczaka 1, KRS 0000143957, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. REGON 231139207, NIP 614-15-30-335, kapitał zakładowy 16.401.500,00 zł reprezentowanym przez:

Artura Mazura – Prezesa Zarządu,
zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

(w przypadku spółek prawa handlowego)

.....
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, kapitał zakładowy w wysokości, posiadającym REGON: i NIP:, reprezentowanym przez:.....

(w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą)

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii, zamieszkałym..... legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer)....., posiadającym REGON: i NIP:,

(w przypadku spółki cywilnej)

1. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą zamieszkałym legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer).....

wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii,

2. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą zamieszkałym legitymującym się dowodem osobistym (seria i numer).....wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Przedsiębiorczości i Technologii

..... prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą posiadającym REGON..... i NIP.....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

zwanymi dalej Stronami,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal o powierzchni 17,11 m² zlokalizowany w Pawilonie II Dolnośląskiego Centrum Rehabilitacji i Ortopedii Sp. z o.o. w Kamiennej Górze przy ul. J. Korczaka 1, z przeznaczeniem na prowadzenie punktu zaopatrzenia ortopedycznego.
2. Lokal określony w ust.1 wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną i c.o. oraz łącze telefoniczne i internetowe wg stanu technicznego określonego w Protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 2

1. Najemca ma obowiązek użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem i umową oraz utrzymania go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może podnajmować lokalu, a także zmieniać jego przeznaczenia.
3. Wszelkie zmiany w instalacjach, w które wyposażony jest lokal, mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
4. W przypadku awarii w lokalu, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego.
5. Najemca zapewnia wyposażenie lokalu w meble, sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności związanej z zaopatrzeniem ortopedycznym, posiadające niezbędne atesty i dopuszczenia.
6. Najemca zobowiązany jest uzgadniać z Wynajmującym elementy informacji wizualnej (reklamy) prowadzonego punktu zaopatrzenia ortopedycznego w zakresie ich formy, rodzaju i miejsca lokalizacji na terenie Dolnośląskiego Centrum Rehabilitacji i Ortopedii Sp. z o.o.. Uzgodnienia nie dotyczą informacji wizualnej w wynajmowanym lokalu.
7. Najemca zapewnia obsługę oraz ciągłość dostaw asortymentu ortopedycznego.

§ 3

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalu, umożliwiających korzystanie z instalacji wymienionych w § 1 ust.2.
2. W dacie odbioru lokalu Wynajmujący zapewnia właściwe funkcjonowanie urządzeń technicznych i sanitarnych, co zostanie potwierdzone protokołem przekazania lokalu.
3. Najemcę obciążają drobne naprawy i wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem wynajmowanego lokalu.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz brutto w wysokości zł miesięcznie za 1m² (słownie zł:), zgodnie z ofertą stanowiącą załącznik nr 2 do Umowy.
2. Ogółem czynsz za wynajmowany lokal wynosi **brutto** **zł miesięcznie** (słownie zł:), tj. zł netto + zł VAT.
3. Oprócz czynszu Najemca ponosić będzie opłaty za energię elektryczną, wodę, ścieki, energię ciepłą, które naliczane będą według stawek dostawców tych usług i mediów.
4. Koszt rozmów telefonicznych i za korzystanie z internetu – o ile Najemca będzie korzystał z tych usług – rozliczany będzie w oparciu o stawki/koszty, wynikające z cennika dostawców usług telefonicznych i teleinformatycznych, z którym Wynajmujący ma aktualnie podpisaną umowę. Podstawę wyliczenia kosztów rozmów telefonicznych stanowią będą billingi.
5. Kwota określona w ust.1 nie uwzględnia kosztu odbioru odpadów komunalnych, który doliczany będzie do kwoty czynszu w wysokości wynikającej z deklaracji składanej przez DCRO do Urzędu Miasta w Kamiennej Górze i obowiązujących stawek.
6. Kalkulacja opłat na dzień zawarcia umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Zmiana wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany Umowy.
2. Wysokość Czynszu może być waloryzowana przez Wynajmującego nie częściej niż raz w roku przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika (inflacji) cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitorze Polskim”.
3. Zmiana wysokości Czynszu dokonana w trybie wskazanym w ust. 2 dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia, zwanego w dalszej treści Umowy „Zawiadomieniem” i jego skutecznego doręczenia Najemcy na co najmniej 7 dni przed dniem obowiązywania Czynszu w zwaloryzowanej wysokości.

4. Po otrzymaniu Zawiadomienia, Najemca zobowiązany jest uiszczać Czynnosc w zwaloryzowanej wysokości, poczynsz od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu Zawiadomienia.
5. Zmiana stawek za energię elektryczną, wodę, ścieki, energię cieplną oraz rozmowy telefoniczne i internet, wynikająca z podwyższenia tych stawek przez dostawców usług i mediów, następować będzie bez uprzedniego wypowiedzenia wysokości tych opłat i wymagać będzie tylko poinformowania Najemcy przez Wynajmującego.

§ 6

1. Czynnosc i opłaty, o których mowa w § 4, Najemca uiszczać będzie z góry, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur, w terminie 14 dni licząc od daty wystawienia faktury pod rygorem naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
2. Najemca wpłacać będzie należność na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.
3. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień potwierdzenia dowodu wpłaty czynszu przez bank.
4. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w § 4 Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

§ 7

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony – 3 lata (od.01.08.2022 r. do 31.07.2025 r.).

§ 8

1. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, w szczególności wykorzystywania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę na piśmie i wyznaczy mu dodatkowy termin na zapłatę zaległego czynszu.
4. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się utrzymać lokal w okresie obowiązywania umowy w stanie nadającym się do umówionego użytku.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest w terminie dni roboczych opróżnić, posprzątać i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym na postawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów.
3. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej, na koszt Najemcy.
4. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
5. W przypadku niewydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania w wysokości 100% czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, co nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych

§10

1. Administratorem podanych w umowie danych osobowych jest Dolnośląskie Centrum Rehabilitacji i Ortopedii (dalej „DCRO”), ul. Janusza Korczaka 1, 58-400 Kamienna Góra, e-mail: dcro@dcro.org.pl - Funkcję Inspektora Ochrony Danych w DCRO pełni Pan Jan Suchecki, adres e-mail: iod@dcro.org.pl.
2. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy oraz ochrony praw i interesów DCRO zgodnie z przepisami prawa.
3. Podane dane osobowe nie będą udostępniane podmiotom innym niż upoważnione na podstawie obowiązującego prawa.

4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
5. Najemca ma prawo do żądania dostępu do podanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
6. Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych.
7. Dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany ani profilowane.
8. Najemca przyjmuje do wiadomości powyższą informację i oświadcza, że dane osobowe podaje dobrowolnie i wyraża zgodę na ich przetwarzanie, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do poinformowania DCRO w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.

§ 11

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony zobowiązują się przede wszystkim załatwić polubownie, a nie dające się usunąć wątpliwości poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Wydzierżawiającego sądu powszechnego.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca:

Wynajmujący:

KALKULACJA MIESIĘCZNYCH OPŁAT ZA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

Lp.	Nazwa	Ilość	J.m.	Cena netto [PLN]	Wartość netto [PLN]	VAT	Kwota VAT [PLN]	Wartość brutto [PLN]
1.	Dzierżawa powierzchni	17,11	m ²	.....	.....	23%	.....	.....
2.	Centralne ogrzewanie	17,11	m ²	2,61	44,66	23%	10,27	54,93
3.	Energia elektryczna	.....	kWh	0,43	.....	.....	.....	.....
4.	Zimna woda	2	m ³	4,46	8,92	8%	0,71	9,63
5.	Ciepła woda	1	m ³	13,92	13,92	23%	3,20	17,12
6.	Ścieki	2	m ³	7,65	15,30	8%	3,52	18,82
7.	Opłata za przesył energii	1	m-c	0,77	0,77	23%	0,18	0,95
8.	Odpady	1	m-c	25,20	25,20	zw	-	25,20
Razem		-	-	.....	.....	-	.....	.....

Najemca:

.....

Wynajmujący:

.....

Uwaga:

- *Ceny netto za media i usługi - aktualne na dzień 29.06.2022 r.*
- *Wielkość zużycia energii elektrycznej w skali miesiąca (ilość kWh) oszacowana zostanie w oparciu o następujące dane: moc istniejącego oświetlenia (ok. 200 W), ilość godzin, w których lokal będzie użytkowany („otwarty”), ilość i moc urządzeń elektrycznych i sprzętu elektronicznego, który będzie w lokalu posiadał Najemca*
- *Do kalkulacji miesięcznych opłat Wynajmujący doliczy koszt rozmów telefonicznych i korzystania z internetu – o ile Najemca będzie korzystał z tych usług –, który rozliczany będzie w oparciu o stawki/koszty, wynikające z cennika dostawców usług telefonicznych i teleinformatycznych, z którym Wynajmujący ma aktualnie podpisaną umowę. Podstawę wyliczenia kosztów rozmów telefonicznych stanowią będą billingi*