

UMOWA NAJMU TM.N.1.2024 – wzór –

zawarta w dniu.....w Krośnie pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Podkarpackim im. Jana Pawła II w Krośnie, 38-400 Krosno, ul. Korczyńska 57, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000014669, NIP 684-21-20-222, REGON 000308620, BDO: 000011268, reprezentowanym przez:

p.o. Dyrektor – mgr Leszek Kwaśniewski
zwany w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

Firma:

Adres:

Wpisana do KRS/EDG

REGON, **NIP**

reprezentowaną przez:

.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**

zwani łącznie w dalszej treści umowy **Stronami**.

§1

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością w postaci działek o numerach ewidencyjnych 1072/85 oraz 1072/89, objętą księgą wieczystą nr KS1K/00097463/2 oraz posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomościami znajdującymi się na terenie Wojewódzkiego Szpitala Podkarpackiego im. Jana Pawła II w Krośnie przy ul. Korczyńskiej 57 (dalej: Szpital) obejmujący powierzchnię użytkową 104,46 m² w budynku D, na poziomie „0” zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§2

- Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy o łącznej powierzchni **104,46 m²** w budynku D, na poziomie „0” zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy (dalej: przedmiot najmu) z przeznaczeniem do prowadzenia przez **Najemcę** działalności usługowo-handlowej w postaci sklepu spożywczego i baru gastronomicznego.
- Wynajmujący** wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczenie na terenie Szpitala dwóch tablic informacyjnych (nad drzwiami sklepu spożywczego i baru) o wymiarach 120x40 cm z określeniem **Najemcy** i rodzaju prowadzonej przez niego działalności.
- Przekazanie **Najemcy** przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Strony** oświadczają, że po wydaniu przedmiotu najmu wyłącznym jego dysponentem jest **Najemca**, który bez zgody **Wynajmującego** nie może dokonać podnajmu ani użyczenia.
- Wynajmujący** zapewnia nieodpłatny dostęp do części wspólnych tj. klatki schodowe, windy oraz korytarze. Utrzymanie stanu czystości w/w części wspólnych należy do **Wynajmującego**. **Najemca** zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań, aby użytkowanie w/w części wspólnych odbywało się w sposób dobrosąsiedzki, oparty na wzajemnym zrozumieniu i dobrej współpracy.
- Działalność prowadzona przez **Najemcę** nie może być działalnością konkurencyjną w odniesieniu do działalności prowadzonej przez **Wynajmującego**.
- Najemca** nie może prowadzić sprzedaży wyrobów: alkoholowych, tytoniowych, napoi energetycznych i innych produktów zabronionych przez obowiązujące przepisy prawa oraz w Statucie **Wynajmującego**.

§ 3

- Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez niego wyłącznie na cele związane z działalnością usługowo-handlową (prowadzenie sklepu spożywczego i baru)

z zastrzeżeniem art. 13 Ustawy o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (tj. Dz.U. z 2023 r poz. 991 z późn.zm.)

2. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa w tym przepisów sanitarnych, oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska
3. **Najemca** w razie potrzeby, zobowiązuje się dostosować na własny koszt przedmiot najmu pod prowadzoną związaną z prowadzeniem sklepu i baru.
4. **Najemca** przygotowując prace adaptacyjne musi brać pod uwagę, że przedmiot najmu stanowi część kompleksu budynków Szpitala, w szczególności więc musi uwzględnić fakt wymogów architektoniczno- budowlanych jak i fakt stałego przebywania pacjentów.
5. **Najemca** jest zobowiązany uzyskać zgodę **Wynajmującego** na proponowane przez siebie rozwiązania funkcjonalne w przedmiocie najmu oraz prowadzone roboty budowlano-instalacyjne.
6. Wszystkie zamontowane przez **Najemcę** urządzenia i materiały muszą posiadać wymagane atesty i aprobaty do stosowania w obiektach służby zdrowia. **Najemca** ponosi odpowiedzialność za jakość wykonywanych robót budowlanych oraz za jakość zastosowanych do robót materiałów. Roboty adaptacyjne muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
7. **Najemca** dokona wyгородzenia miejsc, w których prowadzone będą roboty budowlane w sposób skutecznie zapobiegający przedostawaniu się zanieczyszczeń poza obręb prowadzonych prac oraz umożliwiając bezpieczną komunikację.
8. **Najemca** jest zobowiązany do powiadomienia **Wynajmującego** o zakończeniu prac adaptacyjnych.
9. Po zakończeniu okresu najmu wszelkie nakłady na remont lub adaptację dokonane w przedmiocie najmu przez **Najemcę**, przechodzą na własność **Wynajmującego** bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów.

§ 4

1. **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** miesięczny czynsz najmu w wysokości: **zł netto** (minimalnie 80,00 zł/m² netto) za 1 m² wynajmowanej powierzchni,**zł brutto** za 1 m² wynajmowanej powierzchni tj. łącznie za **104,46 m²** kwotę **zł netto** (słownie:), **zł brutto** (słownie:.....) Czynsz najmu będzie płatny od momentu przekazania na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego, z góry do 25 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie wystawionej faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu najmu **Najemca** za każdy dzień opóźnienia zapłaci **Wynajmującemu** odsetki od kwoty zaległości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Czynsz najmu będzie waloryzowany od dnia 1 lutego każdego roku obowiązywania umowy bez konieczności zmiany umowy w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni, z tym zastrzeżeniem, że waloryzacja czynszu nastąpi wyłącznie w przypadku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

§ 5

1. **Najemca** zobowiązuje się do wniesienia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu uszkodzeń przedmiotu najmu ponad normalne zużycie oraz jako zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących powstać na tle realizacji z niniejszej umowy, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego nr rachunku: 94 1130 1105 0005 2430 0720 0004, najpóźniej do 3 dni od dnia podpisania umowy.
2. Kaucja wpłacona przez **Najemcę**, zostanie zwrócona **Najemcy**, w terminie 30 dni od momentu rozwiązania/wygaśnięcia przedmiotowej umowy i protokolarnym przekazaniu powierzchni, po potrąceniu ewentualnych roszczeń **Wynajmującego**.

3. Brak wpłaty kaucji przez Najemcę upoważnia Wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania umowy z winy Najemcy.

§ 6

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do udostępnienia na jego rzecz odpłatnych dodatkowych świadczeń w postaci:
 - a) udostępnienia energii elektrycznej,
 - b) udostępnienia wody ciepłej i zimnej oraz kanalizacji sanitarnej,
 - c) udostępnienia energii cieplnej,
 - d) wywozu odpadów komunalnych związanych z przedmiotem najmu,
 - e) odbioru opakowań tekturowych, które poskładane na płasko, należy złożyć do osobnego kontenera
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe, z uwagi na brak opomiarowania, dokonywane będą w formie ryczałtu na zasadach i w wysokości określonych w załączniku nr 2 do umowy.
3. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur bez jego podpisu.
4. Kwota ryczałtu określona w Załączniku nr 2 będzie waloryzowana od dnia 1 lutego każdego roku obowiązywania umowy bez konieczności zmiany umowy w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni, z tym zastrzeżeniem, że waloryzacja czynszu nastąpi tylko w przypadku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
5. **Najemca** może zainstalować podliczniki umożliwiające rozliczenie indywidualne **Najemcy** z pobranych mediów. W takim przypadku, zostanie sporządzony aneks do umowy regulujący sposób rozliczeń za media wg faktycznego zużycia.
6. **Wynajmując** nie udostępnia **Najemcy** łączny telefonicznych ani internetowych.
7. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada dwa niezależne źródła zasilania przedmiotu najmu w postaci dwóch niezależnych linii kablowych. **Wynajmujący** nie gwarantuje bezprzerwowego zasilania przedmiotu najmu. **Wynajmujący** nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za przerwy w dostawie energii elektrycznej do przedmiotu najmu z jakiegokolwiek powodu zarówno z winy **Wynajmującego** jak i przyczyn od niego niezależnych.
8. **Wynajmujący** oświadcza, że nie gwarantuje _ jakkolwiek dołoży wszelkich starań, aby dostarczana woda spełniała wymagania Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz.U. z 2017 r. poz. 2294).
9. W przypadku prowadzenia przez **Wynajmującego** planowanych prac konserwacyjno – remontowych na instalacjach, sieciach lub urządzeniach Szpitala, , dla których konieczna jest przerwa w dostawie mediów, o których mowa w ust. 1, **Wynajmujący** powiadomi **Najemcę** z dwudniowym wyprzedzeniem o przerwie w dostawie mediów, na co **Najemca** wyraża zgodę.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody **Najemca** jest obowiązany niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu jej usunięcia. Ponadto **Wynajmujący** ma prawo do dokonywania okresowych kontroli Przedmiotu najmu. W razie awarii lub w sytuacji zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody **Wynajmujący** jest uprawniony do przerwy w dostawie mediów, o których mowa w ust. 1, na czas niezbędny do usunięcia awarii.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązuje się eksploatować przedmiot najmu w pełni na własny koszt i zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji oraz nie zmieniać jego przeznaczenia bez zgody **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zobowiązuje się do zachowania przez cały czas trwania niniejszej umowy przedmiotu najmu w należyтым stanie i używania go zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki tak, aby jego materia nie uległa pogorszeniu.
3. **Najemca** zobowiązuje się do dokonania we własnym zakresie i na własny koszt – w okresie trwania umowy najmu – bieżących remontów i konserwacji przedmiotu najmu, w tym:
 - a. naprawy podłóg i posadzek,

- b. naprawy powierzchni ściennych,
- c. naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
- d. wymiany uszkodzonego oszklenia okien, świetlówek, drzwi itd.

za wyjątkiem napraw bieżących urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz instalacji elektrycznych – zgłaszanych przez *Najemcę*, które wykonuje *Wynajmujący*, na koszt *Najemcy* według stawki dla działu Techniczno - Eksploatacyjnego za 1 roboczogodzinę w wysokości:

56,91 zł netto + podatek VAT plus koszty materiałów zużytych do wykonania napraw.

Ww. stawka będzie waloryzowana, bez konieczności zmiany umowy, zgodnie z obowiązującym Cennikiem usług Wojewódzkiego Szpitala Podkarpackiego im. Jana Pawła II w Krośnie na dany rok.

§9

Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności materialnej i cywilnej za kradzież bądź zniszczenie towaru, urządzeń i wyposażenia *Najemcy*.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony**, a okres najmu rozpoczyna się w dniu 01.04.2024 r.
2. Umowę może rozwiązać każda ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonany na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia:
 - a. w przypadku gdy *Najemca* dopuszcza się opóźnienia z zapłatą co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b. w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny dla potrzeb *Wynajmującego*,
 - c. w przypadku, gdy *Najemca* rażąco narusza postanowienia umowy,
 - d. w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 11

1. Po wygaśnięciu umowy *Najemca* w terminie 7 dni zwróci przedmiot najmu *Wynajmującemu* w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie za protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy *Wynajmujący* może zatrzymać wykonane przez *Najemcę* ulepszenia – w takim przypadku *Najemca* nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego, natomiast *Wynajmujący* nie jest zobowiązany do zwrotu równowartości poniesionych przez *Najemcę* nakładów, jak również nie podlegają one rozliczeniu z ewentualnymi należnościami *Wynajmującego* względem *Najemcy*.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy *Wynajmujący* może żądać usunięcia wykonanych przez *Najemcę* zmian w przedmiocie najmu i przywrócenia stanu pierwotnego. Nie dotyczy to tych elementów, zabudowań i instalacji, co do których strony uzgodnią na piśmie, że nie będą podlegać demontażowi.
4. *Najemca* po zakończeniu trwania umowy do usunięcia wszelkich urządzeń i wyposażenia zainstalowanego przez siebie oraz naprawi, własnym staraniem i na własny koszt wszelkie szkody powstałe na skutek ich demontażu.

§12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, wypowiedzenie i odstąpienie od umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§13

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy prawa polskiego w szczególności Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego miejscowo dla siedziby *Wynajmującego*.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla *Wynajmującego*, jeden dla *Najemcy*.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA