

UMOWA TM.N.7.2022 - wzór

zawarta w dniu w Krośnie, pomiędzy

Wojewódzkim Szpitalem Podkarpackim im. Jana Pawła II w Krośnie, 38-400 Krosno, ul. Korczyńska 57, wpisanym do prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy KRS rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, pod numerem KRS: 0000014669, jako samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej, o numerze NIP 684-21-20-222, REGON 00030860, BDO 000011268 reprezentowanym przez:

.....
zwany w treści umowy *Wynajmującym*

a

Firmą.....

adres:.....

wpisaną do **KRS/EDG**, **REGON**, **NIP**

reprezentowaną przez:

.....
zwanym w treści umowy *Najemcą*.

§1

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania pomieszczeniami znajdującymi się na terenie Wojewódzkiego Szpitala Podkarpackiego im. Jana Pawła II w Krośnie przy ul. Korczyńskiej 57 obejmującymi lokale w budynku „H” na poziomie „-2” o łącznej powierzchni **22,89 m²**. Budynek H zlokalizowany jest na działce oznaczonej w obrębie ewidencji Krościenko Niżne pod numerem 1072/85, objęta księgą wieczystą Nr KS1K/00097463/2.

§2

1. *Wynajmujący* oddaje w najem *Najemcy* na czas nieokreślony opisaną w §1 powierzchnię użytkową lokalu – **22,89 m²**, zwaną dalej przedmiotem najmu.
Najemca zobowiązuje się dostosować wynajmowaną powierzchnię pod działalność medyczną w zakresie prowadzenia ambulatoryjnej opieki specjalistycznej (poradni dziecięcej) z wyłączeniem poradni alergologicznej, preluksacyjnej, otorynolaryngologicznej, patologii noworodka, reumatologicznej, wad postawy. Szpital dopuszcza prowadzenie działalności usługowo – handlowej, która będzie związana z działalnością poradni (sklep medyczny, optyk).
2. *Najemca* oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez niego wyłącznie na cele związane z działalnością medyczną bądź usługowo - handlową z zastrzeżeniem art. 13 Ustawy o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011r.
3. *Najemca* zobowiązuje się używać wynajmowaną powierzchnię w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów sanitarnych, prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska.
4. Działalność prowadzona przez *Najemcę* nie może być działalnością konkurencyjną w odniesieniu do działalności prowadzonej przez *Wynajmującego*.
5. *Wynajmujący* zapewnia nieodpłatny dostęp do części wspólnych tj. klatki schodowe, windy oraz korytarze. Utrzymanie materialne i stanu czystości w/w części wspólnych niniejszej umowy 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.
6. Przekazanie *Najemcy* przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu podpisania umowy najmu.
7. *Najemca* nie może prowadzić sprzedaży wyrobów: alkoholowych, tytoniowych i innych zabronionych w obowiązujących przepisach prawa oraz Statucie *Wynajmującego*.
8. Strony oświadczają, iż po wydaniu przedmiotu najmu wyłącznym jego dysponentem jest *Najemca*, który bez zgody *Wynajmującego* nie może dokonać podnajmu.

9. **Wynajmujący** wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczenie na terenie Szpitala jednej tabliczki informacyjnej z określeniem **Najemcy** i rodzaju prowadzonej przez niego działalności, po wcześniejszym uzgodnieniu lokalizacji i wzoru tabliczki z pracownikiem Działu Administracyjno-Gospodarczego.

§3

1. **Najemca** w razie potrzeby, zobowiązuje się dostosować przedmiot najmu pod prowadzoną działalność, niekonkurencyjną wobec działalności **Wynajmującego**.
2. **Najemca** przygotowując prace adaptacyjne musi brać pod uwagę, że przedmiot najmu stanowi część kompleksu budynków Szpitala, w szczególności wiec musi uwzględnić fakt wymogów architektoniczno-budowlanych jak i fakt stałego przebywania pacjentów.
3. **Najemca** jest zobowiązany uzyskać zgodę **Wynajmującego** na proponowane przez siebie rozwiązania funkcjonalne.
4. 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.
5. **Najemca** jest zobowiązany do powiadomienia **Wynajmującego** o zakończeniu prac adaptacyjnych.
6. 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** czynsz najmu za przedmiot umowy w wysokości: **zł netto** (nie mniej niż 30,00 zł/m² netto) za każdy m² wynajmowanej powierzchni,**zł brutto** za każdy m² wynajmowanej powierzchni tj. łącznie za **22,89 m²** kwotę **zł netto** (słownie:), **zł brutto** (słownie:.....) od momentu przekazania na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Naliczenie czynszu najmu za pierwszy miesiąc będzie proporcjonalne do ilości dni, jakie upłyną od dnia podpisania protokołu do końca danego miesiąca.
2. Czynsz najmu obejmuje opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §6 ust. 1, z wyłączeniem opłat opisanych w §6 ust. 1 lit. h)
3. **Wynajmującemu** umożliwi **Najemcy** bezpłatne korzystanie z połączeń wewnątrzszpitalnych. Za połączenia wychodzące **Wynajmujący** będzie pobierał opłatę od **Najemcy** w wysokości **20,00 zł netto, 24,60 zł brutto** miesięcznie, o którym mowa w §6 ust. 1 lit. h).
4. Czynsz najmu płatny będzie z góry do 25 dnia każdego miesiąca w kasie Szpitala lub przelewem na konto Szpitala wskazane na fakturze, na podstawie wystawionej faktury VAT. Za datę zapłaty przyjmowana będzie data wpływu środków na konto Szpitala. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu najmu **Najemca** za każdy dzień opóźnienia zapłaci **Wynajmującemu** odsetki ustawowe od kwoty należności
5. Czynsz najmu będzie waloryzowany od dnia 1 lutego bez konieczności zmiany umowy w oparciu o 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.
6. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu najmu **Najemca** za każdy dzień opóźnienia zapłaci **Wynajmującemu** odsetki ustawowe od kwoty należności.

§5

1. **Najemca** zobowiązuje się do wniesienia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu uszkodzeń najmowanych powierzchni ponad normalne zużycie oraz zabezpieczenie wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu niniejszej umowy, przelewem na konto bankowe Wynajmującego, Banku Gospodarstwa Krajowego nr rachunku: 67 1130 1105 0005 2430 0720 0005 najpóźniej do dnia podpisania umowy.
2. Kaucja wpłacona przez **Najemcę** w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu, zostanie zwrócona **Najemcy**, w terminie 30 dni od momentu rozwiązania/wygaśnięcia przedmiotowej umowy i protokolarnym przekazaniu powierzchni, po potrąceniu ewentualnych roszczeń **Wynajmującego**.

§ 6

1. W związku z najmem lokalu, o którym mowa w §2 **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 nieczystości (odpadów komunalnych) związanych z przedmiotem najmu,
 - e) odbioru opakowań tekturowych, które poskładane na płasko, należy złożyć do osobnego kontenera
 - f) sprzątania pomieszczeń *Najemcy* oraz użytkowanych wspólnie z *Wynajmującym*,
 - g) udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu,
 - h) umożliwienia korzystania z linii telefonicznej,
2. *Najemca* upoważnia *Wynajmującego* do wystawiania faktur bez jego podpisu.
 3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody *Najemca* jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić powierzchnię w celu jej usunięcia.
 4. W przypadku prowadzenia przez *Wynajmującego* planowanych prac konserwacyjno – remontowych na instalacjach, sieciach lub urządzeniach *Wynajmujący*, 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.
 5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody *Najemca* jest obowiązany niezwłocznie udostępnić powierzchnię w celu jej usunięcia. Ponadto *Wynajmujący* ma prawo do dokonywania okresowych kontroli powierzchni. 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 należytym stanie i używania go zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki tak, aby jego materia nie uległa pogorszeniu.
3. *Najemca* zobowiązuje się do ponoszenia w całości drobnych nakładów wynikających ze zwykłego używania rzeczy najętej.
4. Drobne naprawy bieżące, mogą być realizowane również przez *Wynajmującego* na koszty *Najemcy* w miarę posiadanych możliwości. Odpłatność za 1 roboczogodzinę ustala się na:
45,00 zł netto + podatek VAT – drobne prace remontowo – budowlane, ślusarskie, stolarskie, elektryczne, sanitarne, itp. oraz koszty zużytych materiałów do wykonania napraw.
Odpłatność za wykonanie usługi nastąpi raz w miesiącu na podstawie wystawionej faktury VAT za okres poprzedniego miesiąca w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, na konto wskazane na fakturze. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Szpitala.
5. Odpłatność za wykonanie usługi będzie waloryzowana bez konieczności zmiany umowy, zgodnie z obowiązującym Cennikiem usług Wojewódzkiego Szpitala Podkarpackiego im. Jana Pawła II w Krośnie na dany rok.
6. *Najemca* może dokonać adaptacji wynajmowanych powierzchni we własnym zakresie i na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody *Wynajmującego*.
7. Po wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy *Najemca* obowiązany jest do rozliczenia z *Wynajmującym* oraz zwrotu przedmiot najmu *Wynajmującemu* w terminie 7 dni w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
8. *Najemca* zobowiązuje się po zakończeniu trwania przedmiotu 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.

§8

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

§9

1. Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony licząc od dnia podpisania umowy** z możliwością rozwiązania przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany w piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Niniejsza 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 rażącego naruszenia przez *Najemcę* postanowień umowy,
 - c) w przypadku, gdy powierzchnia objęta przedmiotową umową stanie się niezbędna dla potrzeb *Wynajmującego*,

d) w razie podjęcia przez *Najemcę* działalności konkurencyjnej dla *Wynajmującego*, uciążliwej lub kolidującej z zasadami *Wynajmującego*.

§10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§11

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*.

§12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla *Najemcy*, dwa dla *Wynajmującego*.

Wynajmujący

Najemca