

UMOWA TM.N.10.2022 - 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

Firma.....
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. Grodzkiej 45 obejmującymi lokal w Budynku Oddziału Opieki Paliatywnej na poziomie „0” o łącznej powierzchni **37,44 m²**. Budynek Oddziału Opieki Paliatywnej zlokalizowany jest na działce oznaczonej w obrębie ewidencji Śródmieście pod numerem 2968/20, objęta księgą wieczystą Nr KS1K/00117273/0.

§2

1. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** przez czas nieokreślony opisaną w §1 powierzchnię użytkową lokalu – **37,44 m²**.
2. **Najemca** zobowiązuje się dostosować wynajmowaną powierzchnię pod działalność usługowo - handlową.
3. **Najemca** oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez niego wyłącznie na cele związane z działalnością usługowo-handlową z zastrzeżeniem art. 13 Ustawy o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011 r.
4. **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.
5. Działalność prowadzona przez **Najemcę** nie może być działalnością konkurencyjną w odniesieniu do działalności prowadzonej przez **Wynajmującego**.
6. Przekazanie **Najemcy** przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu podpisania umowy najmu.
7. **Najemca** nie może prowadzić sprzedaży wyrobów: alkoholowych, tytoniowych, energetycznych 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.

§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 więc 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 40,00 zł/m² netto) za każdy m² wynajmowanej powierzchni,**zł brutto** za każdy m² wynajmowanej powierzchni tj. łącznie za **37,44 m²** kwotę **zł netto** (słownie:), **zł brutto** (słownie:.....) od momentu przekazania na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Czynsz najmu obejmuje opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §6 ust. 1.
3. 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
4. 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
5. 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
2. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawiania faktur bez jego podpisu.
 3. 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.
 4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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 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**.

Odpłatność za 1 roboczogodzinę ustala się na:

45,00 zł netto + podatek VAT – dla Sekcji Eksploatacyjnej oraz koszty materiałów zużytych do wykonania napraw.

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

§ 8

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 należytych 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. **Najemca** może dokonać adaptacji wynajmowanych powierzchni we własnym zakresie i na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody **Wynajmującego**.
5. Po wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy **Najemca** obowiązany jest do rozliczenia z **Wynajmującym** oraz zwrotu przedmiot najmu **Wynajmującemu** w terminie 7 dni w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie.
6. **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.

§ 9

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

§10

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 na 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**.

§11

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

§12

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**.

§13

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

Wynajmujący

Najemca