

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu pomiędzy:

Szpitałem Powiatowym im. Jana Pawła II w Bartoszycach, ul. Wyszyńskiego 11, 11-200 Bartoszyce, reprezentowanym przez: p.o. Dyrektora Beatę Deka
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

....., prowadzącą działalność polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych NIP, REGON zwaną w treści umowy „Najemcą”,

Zgodnie z procedurą określoną w Regulaminie przeprowadzania przetargów na najem i dzierżawę pomieszczeń i powierzchni użytkowych w Szpitalu Powiatowym im. Jana Pawła II w Bartoszycach, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 62/24 Dyrektora Szpitala Powiatowego im. Jana Pawła II w Bartoszycach z dnia 27.09.2024, w następstwie przeprowadzenia pisemnego przetargu Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania lokal/pomieszczenia zlokalizowane na parterze w budynku Wynajmującego w Bartoszycach przy ul. Wyszyńskiego 11 o łącznej powierzchni 16,7 m² –
2. Pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy wyposażone są w instalację elektryczną, C.O. i wodę.
3. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem na cele: „Prowadzenie konsultacji medycznych dla pacjentów onkologicznych oraz osób z podejrzeniem chorób nowotworowych układu kostnego”.
4. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi w dniu r. na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego, który będzie dołączony do umowy, stanowiąc jej integralną część. Zwrot przedmiotu najmu również zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2

OBOWIĄZKI NAJEMCY

Do podstawowych obowiązków Najemcy należy:

1. prowadzenie bieżących napraw i drobnych remontów otrzymanych w najem pomieszczeń wraz z infrastrukturą;
2. przestrzeganie w trakcie wykorzystywania przedmiotu najmu Przepisów BHP i p.poż.;
3. dokonywanie rozliczeń finansowych z Wynajmującym w ustalonych terminach;
4. przekazanie Wynajmującemu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy w stanie nie wykraczającym poza normalne zużycie w nieprzekraczalnym terminie 3 dni liczonym od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego;
5. nie podnajmowanie przedmiotu najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
6. **nieprowadzenie działalności mającej charakter konkurencyjny w stosunku do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego.**

§ 3 OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, iż ma wyłączne prawo zarządzania, wynajmowania i korzystania z przedmiotu najmu opisanego w § 1 ust. 1 umowy.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy na korzystanie z urządzeń sanitarnych i dróg dojazdowych niezbędnych do wykonywania niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania przez upoważnione osoby przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
4. Za nieterminowe realizowanie zobowiązań finansowych będą naliczane ustawowe odsetki za opóźnienia.
5. Wynajmujący oświadcza, że za zabezpieczenie przedmiotu najmu od kradzieży, klęsk żywiołowych, pożaru oraz wszelkich innych szkód z tym związanych, w okresie najmu nie ponosi odpowiedzialności a dozór oraz ubezpieczenia w tym zakresie Najemca winien załatwić odrębną umową z zakładem ubezpieczeniowym, którą przedłoży Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
6. Najemca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości.
7. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w sposób nie zakłócający działalności innych najemców.
8. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się nie odmawiać bez uzasadnionej przyczyny zgody na tego typu działania Najemcy.
9. Wynajmujący wyraża zgodę na adaptację pomieszczeń dla celów Najemcy po uprzednim zaakceptowaniu przedstawionego planu i zakresu robót. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów.
10. Nakłady związane z adaptacją przedmiotu najmu dokonane na podstawie dokumentacji zaakceptowanej przez Wynajmującego nie będą zwrócone Najemcy i stają się własnością Wynajmującego po upływie okresu obowiązywania umowy, a Najemca nie będzie żądał zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów.
11. Strony zobowiązują się nawzajem do niezwłocznego informowania o zmianie danych objętych umową, w szczególności o zmianie adresów. W razie zaniedbania tego obowiązku pisma kierowane pod ostatnio znany adres uważa się za skutecznie doręczone po upływie 20 dni od daty nadania listem poleconym.

§ 4 CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 12 m-cy od dnia do dnia
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Najemca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności, w przypadku:
 - 1) gdy przedmiot najmu posiada wady uniemożliwiające korzystanie z niego, które pomimo uprzedniego pisemnego wezwania nie zostały przez Wynajmującego usunięte;
 - 2) gdy działalność prowadzona przez Najemcę prowadzona jest ze stratą lub zyskiem nie przekraczającym minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego rozporządzeniem Rady Ministrów na dzień składania wypowiedzenia.
4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających wystąpienie okoliczności opisanej w ust. 3 pkt. 2).

5. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić z inicjatywy Wynajmującego, jeżeli:
 - 1) Najemca będzie zalegał z należnym czynszem najmu bądź opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej dwa miesiące;
 - 2) Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową;
 - 3) Najemca nie przedłożył umowy ubezpieczenia w terminie określonym zgodnie z § 3 ust. 5.
 - 4) w przypadku konieczności zagospodarowania wynajętego pomieszczenia przez Wynajmującego dla celów prowadzonej działalności
6. W sytuacji opisanej w ust. 5 Najemca tracąc prawo do dalszego użytkowania przedmiotu najmu zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
7. **W razie nieopróźnienia lokalu i niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w wydaniu lokalu, przypadający po wyznaczonym przez Wynajmującego terminie na wydanie i opróżnienie lokalu albo po terminie na wydanie i opróżnienie lokalu wynikającego z umowy.**

§ 5 PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają, że Najemca na rzecz Wynajmującego płacił będzie miesięcznie z dołu czynsz w wysokości zł. (słownie:..... zł) netto + VAT w obowiązującej wysokości.
2. Najemca ponad czynsz określony w ust. 1 ponosił będzie także koszty eksploatacji przedmiotu najmu według poniższego zestawienia:
 - 1) woda zimna, ciepła i odprowadzanie ścieków na podstawie ustalonego ryczałtu 10,00 zł
 - 2) energia elektryczna: rozliczana jest ryczałtowo na podstawie przyjętego przez strony szacunkowego zużycia, tj. 5 kWh x stawka obowiązująca za kWh powiększona o podatek VAT;
 - 3) odbiór odpadów komunalnych –0,01 m³ x stawka obowiązująca u dostawcy usługi powiększona o podatek VAT;
 - 4) telefony na podstawie bilingów x stawka obowiązująca u dostawcy usługi powiększona o podatek VAT.
3. Opłaty o których mowa w ust. 2 będą naliczane przez Wynajmującego z dołu, a Najemca obowiązany będzie do ich zapłaty na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia na rachunek bankowy wskazany w fakturze lub w kasie Wynajmującego.
4. Wysokość czynszu ustalona w ust. 1 ulegać będzie raz w roku waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez GUS za poprzedni rok.
5. Weryfikacja wysokości czynszu na zasadach opisanych w ust. 4 nie stanowi zmiany umowy wymagającej sporządzenia aneksu. Wynajmujący poinformuje Najemcę o nowej wysokości czynszu odrębnym pismem zawierającym kalkulację.
6. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
7. Z tytułu przysługującego czynszu najmu Wynajmujący wystawiać będzie fakturę VAT.
8. Należność z tytułu czynszu płatna będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, w kasie głównej Wynajmującego w budynku przy ul. Wyszyńskiego 11 w Bartoszycach lub na konto bankowe Wynajmującego wskazane w fakturze.

§ 6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu następujące kary umowne:
 - a) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z powodu okoliczności stojących po stronie Najemcy w wysokości pięciokrotności miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy,

- b) za inne istotne naruszenie postanowień niniejszej umowy w wysokości miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy, za każdy stwierdzony przypadek.
3. W razie wyrządzenia Wynajmującemu szkody, której wysokość będzie przewyższała zastrzeżone kary umowne, Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
 4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 5. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.
 6. Umowa niniejsza została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Za Wynajmującego:

Za Najemcę:

.....

.....