**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu …............... r. pomiędzy:

**Szpitalem Powiatowym im. Jana Pawła II w Bartoszycach,** ul. Wyszyńskiego 11, 11-200 Bartoszyce, reprezentowanym przez: Dyrektora Sławomira Wójcika

zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym”**

a

….......................................................................................................................................................

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 2/21 Dyrektora Szpitala Powiatowego im. Jana Pawła II w Bartoszycach z dnia 24.02.2021 , 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 ….............. budynku Wynajmującego w Bartoszycach przy ul. Wyszyńskiego 11 o łącznej powierzchni 151,78 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: ….................................
4. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi w dniu 01.05.2023 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie dołączony do umowy, stanowiąc jej integralną część. W protokole zdawczo–odbiorczym strony określą stan techniczny przedmiotu Umowy i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, co zostanie potwierdzone dokumentacją fotograficzną.

Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego, sporządzonego przy współudziale Stron niniejszej Umowy, który zawierać będzie opis stanu technicznego oraz wyposażenia przedmiotu najmu Protokół zostanie potwierdzony dokumentacją fotograficzną.

**§ 2**

**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

 1. Do podstawowych obowiązków Najemcy należy:

1) prowadzenie bieżących napraw i drobnych remontów otrzymanych w najem pomieszczeń wraz z infrastrukturą;

2) zawarcie we własnym zakresie umowy na świadczenie usług telekomunikacyjnych;

 3) ubezpieczenie na własny koszt przedmiotu najmu w zakresie znajdujących się w nim przedmiotów oraz urządzeń od pożaru i innych zdarzeń losowych;

 4) przestrzeganie w trakcie wykorzystywania przedmiotu najmu Przepisów BHP i Ppoż.;

5) dokonywanie rozliczeń finansowych z Wynajmującym w ustalonych terminach;

 6)przekazanie Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy pomieszczenia/lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem, że nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem zwykłego używania

 7) udostępnienie Wynajmującemu przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli sposobu jego używania, a także w celu dokonania przeglądu stanu technicznego, higieniczno – sanitarnego, przestrzegania obowiązujących przepisów i zarządzeń oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw. Udostępnienie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi w terminie wspólnie uzgodnionym z Najemcą, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia kontroli przez Wynajmującego;

 8) powstrzymywanie się od prowadzenia działalności mającej charakter konkurencyjny w stosunku do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego.

 9) Oddanie przez Najemcę przedmiotu najmu podmiotom trzecim w podnajem, bezpłatne używanie, dzierżawę, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Brak zgody Wynajmującego nie wymaga uzasadnienia.

 10) Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego nie może dokonywać ulepszeń w Przedmiocie najmu.

**§ 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 odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
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..
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 od dnia 01.05.2023 do dnia 30.04.2026 r.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności w przypadku konieczności zagospodarowania wynajętego pomieszczenia przez Wynajmującego dla celów prowadzonej działalności.
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 utrudniające 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.

1. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających wystąpienie okoliczności opisanej w ust. 3 pkt. 2).
2. 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 lub z jego przeznaczeniem;

3) Najemca nie przedłoży umowy ubezpieczenia w terminie określonym zgodnie z § 3 ust. 5.

1. 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.
2. **W razie nieopróżnienia lokalu i niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu bez względu tryb jego ustania, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w wydaniu lokalu, w każdym przypadku nie wyższej niż 50.000,00 zł**

**§ 5**

**KARY UMOWNE**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne za:

1) nieprzedłożenie umowy ubezpieczenia w terminie określonym w § 3 ust. 5, w wysokości 200zł za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 50.000,00 zł;

2) dokonanie ulepszeń w przedmiocie najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, w wysokości 10.000 zł;

3) oddanie przedmiotu Umowy podmiotom trzecim w podnajem, bezpłatne używanie lub dzierżawę bez pisemnej zgody Wynajmującego, w wysokości 10.000 zł;

4) prowadzenie działalności mającej charakter konkurencyjny w stosunku do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, w wysokości 10.000 zł

5) nieudostępnienie Wynajmującemu przedmiotu najmu do celów określonych w § 2 ust. 7, w wysokości 3.000 zł za każdy przypadek;

2. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

**§ 6**

**PŁATNOŚCI**

1. Strony ustalają, że Najemca na rzecz Wynajmującego płacił będzie miesięcznie z dołu czynsz w wysokości …..........zł. (słownie: …....................) 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 odczytu podlicznika wg. stawek obowiązujących u dostawcy usługi powiększonych o podatek VAT; stawki nie mogą być niższe od rzeczywistych kosztów jednostkowych, które ponosi Wynajmujący na poszczególne świadczenia;

2) energia elektryczna rozliczana jest ryczałtowo na podstawie przyjętego przez Strony szacunkowego, miesięcznego zużycia tj. 500 kWh x stawka obowiązująca u dostawcy usługi powiększona o podatek VAT;

3) odbiór odpadów komunalnych – 1 m3 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.

**§ 7**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.
4. Umowa niniejsza została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

 Za Wynajmującego: Za Najemcę:

…………………………….. …………………………...