1. **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

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

zwanym w treści umowy **„Najemcą’’**

przeprowadzenia pisemnego przetargu Strony zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1**

**PRZEDMIOT NAJMU**

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania lokal/pomieszczenia zlokalizowane na paterze budynku Wynajmującego w Bartoszycach przy ul. Wyszyńskiego 11 o łącznej powierzchni 167,85 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: udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej i transfuzjologicznej
4. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi w dniu 01.01.2024. 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 Ppoż.;
3. dokonywanie rozliczeń finansowych z Wynajmującym w ustalonych terminach;
4. przekazanie Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy w stanie nie przekraczającym poza normalne zużycie w nieprzekraczalnym terminie 3 dni liczonym od daty rozwiązania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego;
5. nie podnajmowanie przedmiotu najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
6. **powstrzymywanie się od prowadzenia 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.
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 od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2027 r tj. na okres na którą została zawarta umowa na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej i transfuzjologicznej
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:
4. gdy przedmiot najmu posiada wady utrudniające korzystanie z niego, które pomimo uprzedniego pisemnego wezwania nie zostały przez Wynajmującego usunięte;
5. 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.
6. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających wystąpienie okoliczności opisanej w ust. 3 pkt. 2).
7. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić z inicjatywy Wynajmującego, jeżeli:
8. Najemca będzie zalegał z należnym czynszem najmu bądź opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej dwa miesiące;
9. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową;
10. Najemca nie przedłożył umowy ubezpieczenia w terminie określonym zgodnie z § 3 ust. 5.
11. 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.
12. **W razie nieopróżnienia 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.**

**§ 5**

* 1. **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:
3. woda zimna rozliczana ryczałtowo w kwocie 100 zł netto powiększona o podatek VAT;
4. woda ciepła rozliczana ryczałtowo w kwocie 200 zł netto powiększona o podatek VAT;
5. odprowadzanie ścieków rozliczane ryczałtowo w kwocie 200 zł netto powiększona o podatek VAT;
6. energia elektryczna rozliczana ryczałtowo w kwocie 4000 zł netto powiększona o podatek VAT;
7. odbiór odpadów komunalnych rozliczane ryczałtowo w kwocie 400 zł netto powiększona o podatek VAT;
8. telefony na podstawie bilingów x stawka obowiązująca u dostawcy usługi powiększona o podatek VAT

1. 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.
2. Wysokość czynszu ustalona w ust. 1 ulegać będzie raz w roku waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez GUS za poprzedni rok.
3. 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.
4. Z tytułu przysługującego czynszu najmu Wynajmujący wystawiać będzie fakturę VAT.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
6. 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. Wynajmujący będzie świadczyć na rzecz najemcy usługę prania mopów w ilości do 120szt miesięcznie za odpłatnością w wysokości 300 zł netto miesięcznie.”

**§ 6**

**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:

…………………………….. …………………………...