

UMOWA NAJMU NR ... / 2023

zawarta w dniuw Raciborzu
pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - Szpitalem Rejonowym im. dr. J.Rostka w Raciborzu /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu którego działa:

Dyrektor - Ryszard Rudnik

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....,
wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym wWydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
kapitał zakładowy zł,
NIP, Regon;,
reprezentowanym przez;.....

zwanym dalej **Najemcą**

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wynajmujący przekazuje w najem a Najemca przyjmuje pomieszczenia w holu budynku głównego Szpitala Rejonowego w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, o powierzchni użytkowej 92,50m², zwanym dalej w umowie przedmiotem najmu.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności handlowo-usługowo-gastronomicznej.
3. Działalność, o której mowa w ust. 2, nie może być uciążliwa dla środowiska, powodować powstawanie nadmiernego hałasu oraz nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych realizowanych przez Wynajmującego, jak również naruszać powszechnie obowiązujących regulacji związanych z przedmiotem umowy.
4. Wynajmujący zobowiązuje się, że nie wynajmie oraz nie udostępni na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego powierzchni holu głównego szpitala osobom trzecim w celu prowadzenia przez te osoby działalności konkurencyjnej w stosunku do Najemcy. Ograniczenie to nie obejmuje dotychczas zawartych przez Wynajmującego z osobami trzecimi umów.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 2.

1. Wynajmowany lokal Najemca przeznaczy na działalność handlowo-usługowo-gastronomiczną, z wykluczeniem funkcji nie uzgodnionych między stronami umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku konieczności przeprowadzenia prac wykończeniowych i adaptacyjnych w celu dostosowania wynajmowanych pomieszczeń do pełnienia funkcji handlowo-usługowo-gastronomicznej, względnie innej zaakceptowanej przez Wynajmującego w formie pisemnej, Najemca zobowiązany będzie do uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie tych prac.
3. Prace, o których mowa w ust. 2 winny spełniać obowiązujące standardy pod względem bezpieczeństwa, ochrony środowiska, wyglądu, estetyki oraz funkcjonalności – stosownie do zaakceptowanego przez Wynajmującego – przed przystąpieniem do prac – projektu budowlanego wraz z wizualizacją. Niezależnie od powyższego prace, o których mowa w ust. 2 winny być zgodne z wszelkimi obowiązującymi w danej dziedzinie regulacjami prawnymi. Akceptacji, o której mowa w zdaniu pierwszym Wynajmujący może odmówić tylko z ważnych powodów. Brak ostatecznej akceptacji skutkuje rozwiązaniem umowy bez żadnych konsekwencji dla obu stron.
4. Najemca zobowiązany będzie przeprowadzić prace, o których mowa w ust. 2 na własny koszt.
5. Najemca zobowiązany będzie, przez czas trwania umowy, do utrzymania przedmiotu najmu w czystości, a także zachowania wszelkich standardów sanitarnych oraz innych obowiązujących przy prowadzeniu działalności, dla której przeznaczony będzie przedmiot najmu regulacji prawnych, na własny koszt.
6. Po wypełnieniu obowiązków, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany będzie niezwłocznie do usunięcia pozostałości po pracach budowlanych na własny koszt, w celu doprowadzenia otoczenia pod względem funkcjonalności i estetyki do stanu pożądanego, ocenianego z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu Najemcy oraz w przedmiocie najmu, a także za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z używaniem przedmiotu najmu, o ile nie nastąpiły z winy Wynajmującego.

§ 3.

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać do nieodpłatnego korzystania przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. Najemca zobowiązuje się nie udzielać na terenie przedmiotu najmu świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
3. Najemca zobowiązany jest do :
 - a) przestrzegania aktów prawa powszechnie obowiązujących dotyczących publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz innych powszechnie obowiązujących regulacji prawnych związanych z przedmiotem umowy,
 - b) stosowania się do zasad i przepisów obowiązujących wszystkich użytkowników obiektów, w tym przepisów p.poż (w szczególności Najemca przejmuje na siebie obowiązki wynikające z treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, stosownie do zapisu art. 4 ust. 1a tej ustawy) i b.h.p oraz dotyczących ochrony mienia,
 - c) przestrzegania przepisów wewnętrznych ustalonych przez Wynajmującego,
 - d) korzystania z lokalu z należytą starannością,

- e) utrzymania wynajmowanych pomieszczeń i urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz przeprowadzenia na własny koszt bieżących napraw i remontów, związanych z utrzymaniem ich właściwego stanu technicznego,
- f) prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający spokoju Wynajmującemu ani osobom trzecim,
- g) naprawiania ewentualnych szkód przez niego zawinionych,
- h) wyposażenia pomieszczeń na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony ppoż oraz oznakowania dróg ewakuacyjnych,
- i) prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i środowiska,
- j) wartość nakładów poczynionych przez Najemcę, po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów umowy.
- k) umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
- l) najemca zobowiązany będzie w terminie do 06.05.2023r. do ubezpieczenia przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk związanych z prowadzoną działalnością, w tym w szczególności ubezpieczenia obowiązkowego, stosownie do obowiązujących regulacji prawnych, a także od zalania, kradzieży, zniszczenia, pożaru, odpowiedzialności cywilnej. Najemca zobowiązany jest okazać Wynajmującemu polisę ubezpieczeniową niezwłocznie po zawarciu umowy ubezpieczenia.
- ł) wyłącza się prawo Najemcy do oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem i zabrania się wykorzystywać wynajmowany lokal do urządzania gier hazardowych.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 4.

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1.
2. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w § 1 nastąpi przy udziale obu stron do dnia ... / ... /.....r. Protokół przekazania stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zapewni w sposób niezakłócony Najemcy dostęp do przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie pisemnie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim pisemnym powiadomieniu go o terminie kontroli z co najmniej 3-dniowym uprzedzeniem. Częstotliwość kontroli nie może utrudniać ponad przeciętną miarę prowadzenia działalności przez Najemcę.
5. W związku z najmem lokalu Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do odpłatnego korzystania z następujących świadczeń dodatkowych:
 - nośników energii elektrycznej,
 - nośników energii cieplnej,
 - wody i odprowadzenia ścieków.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się płaćć Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokościzł za 1 m²
Słownie:

tj. 92,50m² xzł = PLN plus należny podatek od towarów i usług.

2. Czynsz najmu może być waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny ogólny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacje następować będą począwszy od miesiąca następującego po miesiącu opublikowania tego wskaźnika przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 roku. W przypadku wystąpienia deflacji kwota czynszu nie będzie ulegać zmianie (zmniejszeniu).

3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu ... /.../2023r.

5. Czynsz wynikający z najmu określony w niniejszym paragrafie Najemca będzie uiszczał z góry, na podstawie faktury VAT, w terminie 10 dni od daty jej otrzymania. Za datę płatności uważany będzie dzień wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego.

6. Wynajmujący oświadcza, iż bank, na konto, którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.

7. Jeżeli Najemca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

8. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, bądź świadczeń dodatkowych, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (w tym także w przypadku zalegania z opłatami cząstkowymi składającymi się łącznie na wartość czynszu za dwa okresy płatności) a Wynajmujący zamierza najem rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu i świadczeń dodatkowych.

9. Poza czynszem najmu, o którym mowa w ust.1 - Najemca będzie uiszczał opłaty wg poniższych zasad:

a) za energię elektryczną wg wskazań podlicznika zainstalowanego przez Najemcę, zgodnie z aktualnymi cenami jednostek za 1 kWh, wg których Wynajmujący jest obciążony przez dostawcę energii elektrycznej

b) za korzystanie z energii cieplnej ryczałtowo w wysokości ... zł (słownie:) + należny podatek VAT za m² powierzchni użytkowej miesięcznie,

c) za korzystanie z wody i kanalizacji należność uiszczana będzie zgodnie ze wskazaniami podlicznika według stawek obowiązujących w dniu odczytu podlicznika.

d) odpady komunalne nieselektywne – pojemnik o pojemności 1100 l zgodnie z obowiązującymi cenami Rady Miasta.

10. Zapłata za koszty mediów określonych powyżej, z wyjątkiem opłat na rzecz dostawców mediów, z którymi Najemca rozlicza się samodzielnie, nastąpi z dołu w terminie 10 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury na wskazany na fakturze rachunek Wynajmującego.

11. Najemca zobowiązany jest zorganizować wywóz odpadów spożywczych związanych z najmowanym lokalem i prowadzoną działalnością we własnym zakresie na własny koszt, przy uwzględnieniu wszelkich obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych. Wywóz odpadów komunalnych będzie odbywało się za pośrednictwem Wynajmującego zgodnie z aktualną Uchwałą Rady Miasta.

12. Opłaty, które uiszcza Najemca na rzecz Wynajmującego, zgodnie z niniejszym paragrafem będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce.

13. Strony zgodnie oświadczają, iż Najemca wpłaci Wynajmującemu w terminie do _____ kaucję-depozyt w kwocie zł (słownie: złotych), celem zabezpieczenia spłaty zobowiązań Najemcy z tytułu czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy oraz z tytułu ewentualnych szkód i braków w wyposażeniu przedmiotu najmu. Kaucja ta nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona Najemcom po:

- a) opróżnieniu przedmiotu Najmu z ruchomości nienależących do Najemcy,
- b) odbiorze przez Wynajmujących kluczy do przedmiotu najmu,
- c) usunięciu przez Najemcę lub na koszt Najemcy szkód w przedmiocie najmu,
- d) zapewnieniu przez Najemcę końcowego wysprzątania przedmiotu najmu,
- e) obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu,
- f) rozliczeniu zobowiązań Najemcy.

Wynajmującym przysługuje prawo potrącenia z pobranej kaucji-depozytu, zaległego czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. W przypadku zniszczeń w lokalu przekraczających wartość kaucji, Najemca zobowiązuje się pokryć wynikające z tego tytułu koszty.

CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 6.

1. **Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. od 06 / 05 / 2023 r. do 05 / 05 / 2026 r.** z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. W sytuacji wypowiedzenia umowy z przyczyn dotyczących Wynajmującego, Wynajmujący zwróci Najemcy część wartości nakładów związanych z przeprowadzeniem prac, o których mowa w § 2 ust. 2 obliczoną proporcjonalnie do czasu zakończenia umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy, odstąpienia od umowy z przyczyn obciążających bądź dotyczących Najemcy Wynajmujący nie będzie zobligowany do zwrotu nakładów związanych z przeprowadzeniem prac, o których mowa w § 2 ust. 2, względnie innych nakładów, na które Wynajmujący wyraził zgodę.

§ 7.

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku gdy Najemca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu bądź świadczeń dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a także w sytuacji, gdy łączna wartość zadłużenia Najemcy z jakiegokolwiek tytułu przekracza wartość czynszu bądź świadczeń dodatkowych za co najmniej za dwa pełne okresy płatności. W tym celu Wynajmujący jest zobowiązany wyznaczyć Najemcy na piśmie, dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych świadczeń, licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania;
 - b) korzysta z Przedmiotu najmu w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej umowy, pod warunkiem uprzedniego pisemnego wyznaczenia Najemcy dodatkowego 14 dniowego terminu, licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania, na zaniechanie stwierdzonych naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń;
 - c) uchyla się od wykonania zaleceń pokontrolnych, o ile zalecenia te mają swoje uzasadnienie w postanowieniach niniejszej umowy oraz powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Wynajmujący wówczas może pisemnie zwrócić się o podjęcie niezbędnych działań – w określonym w wezwaniu terminie nie krótszym jednak niż 14 dni licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania – mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych uchybień i przywrócenie do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;

d) dopuszcza się rażącego lub powtarzającego się albo uporczywego naruszenia postanowień niniejszej umowy;

e) utracił uprawnienia konieczne do prowadzenia działalności,

f) dopuścił się uchybień w zakresie jakichkolwiek przepisów, które spowodowały konieczność zamknięcia działalności Wynajmującego bądź wpływałyby negatywnie na działalność Wynajmującego,

g) nastąpiło zajęcie majątku Najemcy.

2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta (w trybie natychmiastowym) w przypadku:

a) gdy po przekazaniu lokalu wystąpią istotne wady ukryte lokalu, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu, których Wynajmujący, pomimo pisemnego wezwania, nie usunie w terminie 10 dni.

b) gdy nie będzie możliwe, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, korzystanie przez Najemcę z Lokalu, przez okres kolejnych 14 dni i stan ten nie ulegnie zmianie pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego terminu na umożliwienie Najemcy korzystania z przedmiotu najmu.

c) gdy Wynajmujący dopuszcza się rażącego i uporczywego naruszenia istotnych postanowień niniejszej umowy i przepisów prawa, w szczególności w zakresie nie zapewnienia lub nienależytego zapewnienia mediów niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu lub nie wywiązania się z obowiązków ciążących na zarządcach nieruchomości i nie usuwa naruszenia pomimo wezwania przez Najemcę i wyznaczenia dodatkowego terminu.

d) likwidacji Wynajmującego.

e) w przypadku naruszenia przez Wynajmującego zapisu § 1 ust. 4 umowy.

3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

KARY UMOWNE

§ 8.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości:

- 10.000,00 zł za każdorazowe naruszenie obowiązków opisanych w § 2 ust 6 umowy;

- 5.000,00 zł z tytułu naruszenia obowiązku opisanego w § 3 ust. 2 umowy.

2. W sytuacji, gdy kara umowna, przewidziana w § 8 ust. 1 umowy, nie pokryła szkody, bądź w przypadku wystąpienia szkody z przyczyn nie wymienionych w § 8 ust. 1 umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

3. W razie obciążenia Wynajmującego obowiązkiem zapłaty kary administracyjnej, sądowej bądź kontraktowej, itp., ze względu na niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu sumę odpowiadającą kwocie nałożonej kary.

KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Najemcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Najemcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.
2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
3. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w ust. 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Najemcę przez obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Najemca zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wynajmującego. Najemca może udostępniać powyższe informacje podwykonawcy pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie podwykonawcy do wykorzystywania tych informacji jedynie w zakresie zgodnym z ust. 1 oraz zachowania tych informacji w poufności na zasadach przewidzianych w niniejszej klauzuli.
4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 zarówno przez Najemcę jak i podwykonawców, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 5 ust. 1 Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia niniejszej umowy za niezgodne z prawem polskim i uznania tegoż sformułowania za nieważne i nieskuteczne, Strony zobowiązują się nadać temuż sformułowaniu lub postanowieniu znaczenie najbardziej zbliżone do jego pierwotnego znaczenia.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne powszechnie obowiązujące regulacje porządku prawnego, właściwe na przedmiot umowy, bądź charakter prowadzonej przez strony działalności, a także wewnętrznie obowiązujące u Wynajmującego regulacje prawne w ramach działającego zintegrowanego systemu zarządzania (ISO 9001, ISO/IEC 27001), udostępnione na stronie internetowej Wynajmującego.
4. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.

6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
7. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Adwokat
Szymon Stuchly