

UMOWA NAJMU Nr/2024
lokalu użytkowego

zawarta w dniu/...../2024 r. w Raciborzu,

pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - **Szpitałem 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

reprezentowanym przez:

Dyrektora- Ryszarda Rudnik
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....

zarejestrowanym

REGON: **NIP:**

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący przekazuje w najem, a Najemca przyjmuje pomieszczenia w budynku bloku „A” / poziom -1/ Szpitala Rejonowego im. dr. Józefa Rostka w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, o łącznej powierzchni użytkowej **67m²**.
2. Szczegółowy opis wynajmowanych pomieszczeń zawiera protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy Najemcy oraz jego zwrot nastąpi na podstawie protokołu, który dla swojej ważności wymaga podpisów upoważnionych przedstawicieli obu stron.
4. Najemca zobowiązuje się do modernizacji i adaptacji przedmiotu umowy na swój koszt.
5. Prace modernizacyjne muszą być uzgodnione z Działem Gospodarczym Szpitala i wymagają pisemnej zgody.

§ 2

1. Wynajmowany lokal Najemca przeznaczy na działalność gastronomiczną z wykluczeniem funkcji nie uzgodnionych między stronami umowy.
2. Działalność gastronomiczna polegać będzie między innymi na produkcji i sprzedaży posiłków o charakterze obiadowym np. zupy, ciepłe dania mięsne, bezmięsne oraz dodatki do obiadów jak surówki, kompoty, desery itp., wykonywane na miejscu przez Najemcę lub ewentualnie dostarczone z zewnątrz.
3. Najemca oświadcza, że działalność gastronomiczna prowadzona w wynajmowanym lokalu będzie prowadzona zgodnie z powszechnie obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym i normami branżowymi w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, jakości żywności.

4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz, iż dla używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem niezbędne będą adaptacje lokalu, a Wynajmujący w trakcie i po zakończeniu najmu nie ma obowiązku zwrotu Najemcy poniesionych przez niego na ten cel wydatków.
5. Zakres adaptacji określać będzie projekt budowlany uzgadniany w formie pisemnej między stronami umowy.
6. Planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, remonty, zmiany, ulepszenia (w tym w związku z dostosowaniem do obowiązujących wymagań), muszą być każdorazowo wcześniej uzgadniane z Wynajmującymi.
7. Wynajmujący nie będzie zwracał Najemcy poniesionych przez niego kosztów prac, o których mowa w niniejszym paragrafie.
8. Najemca zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z jego działalnością na terenie Wynajmującego, w szczególności w obrębie wynajmowanej powierzchni spowodowane przez Najemcę i osoby trzecie zatrudnione przez Najemcę, czy też przez niego przyjmowane.
10. Na terenie wynajmowanej powierzchni obowiązuje bezwzględny zakaz sprzedaży wyrobów tytoniowych, alkoholowych, wszelkich środków leczniczych oraz środków odurzających.

§ 3

1. Przed przekazaniem Najemcy przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności związanej z niniejszą umową Najmu lub szkód wyrządzonych Wynajmującemu przez Najemcę.
2. Wysokość kaucji stanowi jednokrotność miesięcznego czynszu brutto, obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego względem Najemcy.
4. Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na umieszczenie własnych lub cudzych znaków, oznaczeń, symboli, reklam na terenie Szpitala z wyłączeniem przedmiotu najmu.
5. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu umowy w celu dokonania przez Wynajmującego kontroli prawidłowości ich eksploatacji, a w razie potrzeby także instytucjom państwowym działającym na podstawie upoważnienia ustawowego.
6. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian o których mowa w § 2 ust. 6 lub umieszczeniu reklamy, znaku, symbolu, oznaczenia, o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy będzie on zobowiązany usunąć je niezwłocznie po zakończeniu najmu pomieszczeń, jak też przywrócić pomieszczenia, na których umieszczono reklamę, znak, oznaczenie lub symbol do stanu pierwotnego. Prace te zostaną wykonane na koszt Najemcy.
7. W przypadku braku realizacji § 3 ust. 6 Wynajmujący może dokonać robót przez podmiot zewnętrzny, który je wykona na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

W związku z najmem lokalu Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do odpłatnego korzystania z następujących świadczeń dodatkowych:

- nośników energii elektrycznej,
- nośników energii cieplnej,
- wody i odprowadzenia ścieków.

§ 5

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 i bhp 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 należytym stanie technicznym oraz przeprowadzania na własny koszt bieżących napraw i remontów, związanych z utrzymaniem ich właściwego stanu technicznego,
- f. utrzymania przedmiotu najmu w czystości, a także zachowania wszelkich standardów sanitarnych oraz innych obowiązujących przy prowadzeniu działalności, dla której przeznaczony jest przedmiot najmu regulacji prawnych, na własny koszt,
- g. prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający spokoju Wynajmującemu ani osobom trzecim,
- h. naprawiania ewentualnych szkód przez niego zawinionych,
- i. wyposażenia pomieszczeń na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony p.poż oraz oznakowania dróg ewakuacyjnych,
- j. usuwania i neutralizacji na koszt własny odpadów powstałych w wyniku jego działalności,
- k. prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i środowiska.
- l. przywrócenia po zakończeniu umowy pomieszczeń, w braku odmiennego żądania Wynajmującego, do stanu sprzed zawarcia umowy.

§ 6

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać do nieodpłatnego korzystania przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. 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.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz oraz inne dodatkowe opłaty w kwocie (netto):

- | | | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|---------|----------|
| a) Czynsz | pow. m ² wg stawki |zł | zł |
| b) Opłata za c. o. | pow.m ² wg stawki |zł | zł |
| c) Opłata za energię elektryczną (ryczałtowo / m-c) - | | | zł |
| d) Opłata za ciepłą i zimną wodę oraz ścieki | według wskazań podliczników | | |

Opłata według obowiązujących stawek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

e) Odpady komunalne nieselektywne - pojemnik o pojemności 1100 l zgodnie z obowiązującymi cenami Rady Miasta.

RAZEM:PLN + VAT

2. Najemca zobowiązany jest zorganizować wywóz odpadów spożywczych, pokonsumpcyjnych 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 odbywać się za pośrednictwem Wynajmującego zgodnie z aktualną Uchwałą Rady Miasta.
3. Należny czynsz oraz opłaty dodatkowe Najemca zapłaci Wynajmującemu na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przesłanej na adres Najemcy w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za zwłokę w uiszczaniu wskazanych wyżej należności będą pobierane przez Wynajmującego odsetki ustawowe, liczone od dnia powstania opóźnienia.
4. 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 następująco będą poczynawszy 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).

§ 8

1. **Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. od .../.../2024r. do .../.../2027r.** z możliwością jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn przez Najemcę lub Wynajmującego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego dzień przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki w płatności opłat z § 7 umowy, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący rozwiąże umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty zaległych i bieżących należności
3. Uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu również w razie naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy. Rozwiązanie takie jest możliwe dopiero po bezskutecznym upływie terminu określonego w wezwaniu do zaprzestania tych naruszeń wystosowanego do Najemcy przez Wynajmującego.
4. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność.
5. Po zakończeniu umowy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy ze zdania najmowanych pomieszczeń, w którym szczegółowo określą ich stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie. W przypadku nie usunięcia wad ujętych w protokole w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu, Wynajmujący ma prawo zlecić ich usunięcie osobie trzeciej

na koszt i ryzyko Najemcy obciążając go karą umowną w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.

6. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, które są własnością Najemcy, Najemca po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym w terminie 7 dni kalendarzowych od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę pomieszczeń z chwilą zakończenia umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości trzykrotności czynszu należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za każdy dzień od daty upływu trwania umowy do daty zdania najmowanych pomieszczeń.
8. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia ruchomości oraz nieruchomości będących przedmiotem najmu.
9. Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za szkody wynikające z niewłaściwego używania urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach, w tym urządzeń kanalizacyjnych, linii energetycznych oraz instalacji grzewczych i wentylacyjnych.
10. Najemca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
11. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec instytucji państwowych i samorządowych oraz klientów za prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia łącznego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1a, w przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Najemcy, w szczególności w przypadku wykorzystania przedmiotu najmu w sposób inny, niż ujęty w niniejszej umowie.
2. Kara umowna jest płatna w terminie 7 dni od daty przesłania Najemcy noty księgowej. Wynajmujący ma prawo potrącić Najemcy karę umowną z kaucji, a Najemca wyraża na to zgodę.

§ 10

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 § 7 ust. 1a Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

§ 11

1. Strony ustalają, że osobami odpowiedzialnymi za realizację umowy będą po stronie:
 - Wynajmującego: Weronika Śrutwa, tel. 32/755 50 73, e-mail: gospodarczy@szpital-raciborz.org
 - Najemcy:, tel., e-mail.
2. Strony ustalają, iż adresami właściwymi do korespondencji są adresy wskazane w komparycji umowy.
3. Strony zobowiązują się do pisemnego informowania o wszelkich zmianach adresów dla doręczeń, w terminie 3 dni od dokonania zmiany. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu, pismo wysłane na poprzednio podany adres, traktowane będzie jak należycie doręczone.

§ 12

1. Zmiana umowy wymaga zgody obu Stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. 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.
3. 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.
4. W razie sporu wynikłego na gruncie stosowania niniejszej umowy właściwym dla rozpoznania sprawy będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
(Podpis Wynajmującego)

.....
(Podpis Najemcy)