

UMOWA NR ... / 2024
najmu powierzchni

zawarta w dniu ... / 12 / 2024r. 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 w Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem.....

NIP

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Najemcą.

§ 1

Umowa zostaje zawarta na podstawie Uchwały 168/793/2018 Zarządu Powiatu Raciborskiego z dnia 13.03.2018r. w sprawie regulaminu przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Powiatu Raciborskiego- Przetarg pisemny nieograniczony.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do władania nieruchomością położoną w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę KW GL1R/00021994/4.
2. Częścią składową nieruchomości opisanej w ust. 1 jest budynek szpitalny, w którym Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania powierzchnię użytkową korytarza /korytarz poziom „O” obok wejścia głównego/ o łącznej powierzchni 1m², na której Najemca zainstaluje automat do sprzedaży napojów oraz przekąsek.
3. Najemca oświadcza, że jest właścicielem urządzenia typu, zwanego dalej „Urządzeniem”, służącego do sprzedaży produktów, w którym Najemca na podstawie odrębnej umowy jest uprawniony do sprzedaży produktów.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem 1m² zaakceptowanej przez strony powierzchni użytkowej budynku, o którym mowa w § 2 ust. 2, na której to powierzchni Najemca zainstaluje Urządzenie typu – 1 szt.

2. Najemca zainstaluje Urządzenie na własny koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, dbając o bezpieczeństwo użytkowników Urządzenia, zadba również o jego estetykę i trwałość, oraz zapewni pełną obsługę i serwis i najwyższej jakości artykuły dostępne o każdej porze dnia.
3. Najemca gwarantuje, że używane do załadunku automatów napoje i artykuły spożywcze spełniają wszystkie normy prawa żywnościowego.
4. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży artykułów, których sprzedaż jest prawnie zabroniona lub które zagrażają zdrowiu albo życiu pacjentów, w tym napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
5. W razie potrzeby na pisemną prośbę Najemcy, Wynajmujący wyrazi zgodę na dokonanie przeróbki instalacji elektrycznej lokalu w celu doprowadzenia do Urządzenia energii elektrycznej (gniazdka uziemione) niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania Urządzenia.
6. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej, o których mowa w ust.5 dokonane zostaną na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa.

§ 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości: **PLN netto miesięcznie za 1m²**.
słownie:
 - Cena zawiera koszty energii elektrycznej oraz wody (w razie potrzeby).
 2. Kwota ta będzie powiększona o podatek VAT.
 3. Czynsz będzie płatny na podstawie prawidłowo wystawionej faktury przesłanej na adres Najemcy w ciągu 21 dni od daty otrzymania faktury.
 4. Płatność nastąpi przelewem na konto Wynajmującego.
 5. Wysokość czynszu będzie jeden raz w każdym roku kalendarzowym, począwszy od 01 stycznia 2026 roku waloryzowana według wskaźnika wzrostu cen , towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Wynajmujący prześle pisemną informację o waloryzacji w postaci Aneksu wraz z fakturą wystawioną w zwiększoną wysokość. Jeśli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie podwyższy się lub nastąpi jego obniżenie w danym roku kalendarzowym, czynsz dla następnego roku kalendarzowego pozostanie niezmienny. Zmiana czynszu o powyższy wskaźnik nie stanowi zmiany Umowy.
- Za zwłokę w uiszczeniu wskazanych wyżej należności będą pobierane przez Wynajmującego odsetki ustawowe, liczone od dnia powstania opóźnienia.
6. Najemca zapewnia, że instalowany sprzęt nie stanowi zagrożenia dla emisji lub odbioru istniejących urządzeń, aparatury szpitalnej, zdalnych alarmów oraz służb pracujących w obiekcie Wynajmującego.
 7. W przypadku stwierdzenia, że zainstalowane urządzenie wpływa niekorzystnie na pracę urządzeń szpitalnych lub innych urządzeń, bądź na stan zdrowia pacjentów, personelu Najemca usunie przyczyny stwierdzonych naruszeń do 24 godzin, licząc od momentu powiadomienia o naruszeniu.

§ 5

1. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanego Urządzenia. Urządzenie to nie może być przez Wynajmującego w szczególności:
 - przeniesione w inne miejsce bez zgody Najemcy,
 - zmienione pod względem wyglądu zewnętrznego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Najemcę w przypadku planowanej zmiany otoczenia Urządzenia.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu Urządzenia drogą mailową lub telefonicznie

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem przestrzegając przepisów bhp, p.poż, oraz wszelkich innych regulacji prawnych dotyczących przedmiotu działalności Najemcy a także w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania oraz dokonywania drobnych napraw i konserwacji przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, bez możliwości żądania zwrotu nakładów z tego tytułu.
3. Najemca zobowiązany będzie niezwłocznie do usunięcia pozostałości po pracach adaptacyjnych na własny koszt, w celu doprowadzenia otoczenia pod względem funkcjonalności i estetyki do stanu pożądanego, ocenianego z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.
4. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
6. W przypadku rozwiązania umowy lub wygaśnięcia, Najemca zobowiązuje się do usunięcia swoich urządzeń w ciągu 48 godzin od dnia rozwiązania lub wypowiedzenia umowy.
7. Przekazanie Najemcy przedmiotu Najmu jak również jego zwrot po upływie okresu obowiązywania niniejszej Umowy odbywa się w drodze pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy.

§ 7

1. **Umowę zawiera się na czas określony (3lat) począwszy od do** z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z ważnej przyczyny z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki w płatności opłat z § 4 umowy, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący rozwiąże umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu również w razie naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
4. W razie rozwiązania umowy najmu, w trybie opisanym w ust. 2 i 3 Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. Najemca oraz Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, złożonego Wynajmującemu/Najemcy na piśmie, przed upływem terminu, o którym mowa w § 7 pkt 1 z ważnego powodu.
6. Jeżeli sprzedaż produktów z urządzenia nie będzie opłacalna w miejscu, gdzie znajduje się powierzchnia będąca przedmiotem najmu, Najemca może zdemontować urządzenie z zachowaniem 2 tygodniowego okresu wypowiedzenia (zapis ten obowiązuje przez 3 miesiące od daty montażu urządzenia).

§ 8

1. Najemca zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z zainstalowaniem Urządzenia, jego eksploatacją oraz działaniem chyba, że szkody powstaną wyłącznie z winy Wynajmującego.
2. W przypadku uszkodzenia Urządzenia z powodu takich zdarzeń jak działanie osób trzecich, pożar lub kradzież, Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę i, o ile to możliwe, zabezpieczy do tego czasu Urządzenie przed dostępem innych osób do czasu przybycia osoby upoważnionej. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązującego prawa żywnościowego oraz zasad sanitarno-epidemiologicznych w tym w szczególności:
 - Przestrzegania terminów ważności produktów.
 - Przestrzegania zasad higieny osobistej.
 - Zapewnienia odpowiednich warunków przechowywania żywności oraz kontroli zabezpieczania przed szkodnikami.

- Zapewnienia odpowiedniej jakości wody, w tym wody używanej do sporządzania napojów w Urzędzeniu.
 - Prawidłowego postępowania przy składowaniu i usuwaniu odpadów.
3. 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 przedmiot najmu do urządzania gier hazardowych.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania i innych mediów, spowodowanych przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej.
 5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za pozostawione mienie Najemcy lub osób trzecich używających Przedmiot Najmu w związku z jego działalnością, ani za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne, dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania przez nie z Przedmiotu Najmu.

§ 9

KLAUZULA POUFNOŚCI

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 pkt 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 pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie 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 przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 3 pkt 1a Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

§ 10

Zmiana umowy wymaga zgody obu stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

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.

§ 12

W razie sporu wynikłego na gruncie stosowania niniejszej umowy właściwym dla rozpoznania sprawy będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
(Podpis Wynajmującego)

.....
(Podpis Najemcy)

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 - Protokół zdawczo-odbiorczy

Adwokat
Szymon Stachur



