

Umowa najmu / Projekt

zawarta w dniu [•] r., pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Bochni „Szpital Powiatowy” z siedzibą w Bochni przy ul. Krakowskiej 31, 32-700 Bochnia, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Krakowie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i wpisanym do rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji, Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, pod numerem KRS 0000031986, posiadającym numer NIP 8681604021, REGON 000304349,

reprezentowanym przez:

Jarosława Kycię - DYREKTORA

zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

[•],

zwanym dalej **NAJEMCĄ**.

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego w dniu [•] 2014 r.

Wynajmujący posiada zgodę na zawarcie umowy najmu zgodnie z Uchwałą XXXIX/416/2014 Rady Powiatu w Bochni, z dnia 25 czerwca 2014 r.

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenie (dalej jako: **Lokal**) położone w suterrenach budynku C SP ZOZ w Bochni „Szpital Powiatowy” im. bł. Marty Wieckiej, ul. Krakowska 31, 32-700 Bochnia, o łącznej powierzchni 39 m², a także następującą powierzchnię pod automaty sprzedające artykuły spożywcze (dalej jako: **Automaty**):
 - a. ... m² – zlokalizowane ...
 - b. ... m² – zlokalizowane ...
 - c. ... m² – zlokalizowane ...
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal do celów działalności handlowo –gastronomicznej.
3. Rodzaj działalności handlowo – gastronomicznej, prowadzonej na terenie podmiotu leczniczego, nie może być sprzeczny z przepisami prawa i powinien być adekwatny do rodzaju działalności prowadzonej przez Wynajmującego, tj., w szczególności, niezakłócający udzielania świadczeń zdrowotnych ani komfortu pacjentów oraz niewpływający negatywnie na wizerunek szpitala prowadzonego przez Wynajmującego. W przypadku wykonywania przez Najemcę działalności sprzecznej z ww. ustaleniami, Wynajmujący może wezwać Najemcę do zaniechania prowadzenia określonej działalności z wyznaczeniem mu w tym celu odpowiedniego terminu, a po jego bezskutecznym upływie Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Lokalu, w szczególności technicznym, i nie wnosi w przedmiotowym zakresie żadnych uwag czy zastrzeżeń.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że źródło ciepłej wody oraz źródło ogrzewania Lokalu zasilane będą z energii elektrycznej, a urządzenia służące do tego celu zapewni Najemca we własnym zakresie.

3. Najemca we własnym zakresie podłączy Automaty do źródła zasilania energią elektryczną, znajdującego się w Lokalu, a także będzie zaopatrywać je w wodę z wyłączeniem korzystania ze stałego przyłącza wody na terenie Szpitala.
4. Najemca we własnym zakresie wykona remont Lokalu w zakresie przystosowania go do rodzaju prowadzonej działalności i będzie go utrzymywać w takim stanie przez czas trwania najmu.
5. Wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę na przedmiot najmu przypadają po wygaśnięciu niniejszej umowy Wynajmującemu bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów ich wykonania.
6. Najemca uprawniony jest, w sposób i w zakresie każdorazowo uzgodnionym z Wynajmującym, do zamieszczania na terenie Szpitala informacji o prowadzonej działalności.

§3

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczny czynsz najmu za:
 - a. Lokal w łącznej wysokości zł netto (słownie: zł),
 - b. każdy pojedynczy Automat w łącznej wysokości zł. netto (słownie: zł),zgodnie z ofertą wybraną w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, wynikające z niniejszej umowy lub z przepisów prawa.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości w zakresie, w jakim Wynajmujący zobowiązany jest do jego zapłaty oraz ubezpieczenie Lokalu.
3. Do czynszu najmu doliczony będzie podatek VAT w ustawowej wysokości.
4. Niezależnie od zapłaty czynszu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty eksploatacyjne za:
 1. koszty energii elektrycznej - refakturowane zgodnie ze wskazaniem odrębnego licznika, na podstawie otrzymanej od dostawcy faktury VAT, w oparciu o średnią cenę netto energii wynikającej z faktury VAT za dany okres rozliczeniowy + obowiązujący podatek VAT. Miesięczne koszty energii elektrycznej liczone będą według obowiązującej u dostawcy stawki, przy czym zmiana wysokości stawki nie będzie zmianą umowy;
 2. wodę zimną i ścieki – refakturowane według przedstawionej kalkulacji:
miesięcznie: 1 osoba x 3 m³ = 3 m³ x cena wody oraz cena ścieków wynikająca z faktury otrzymanej od dostawcy za dany okres rozliczeniowy + obowiązujący podatek VAT;
 3. odpady komunalne – w zryczałtowanej wielkości wynoszącej miesięcznie 1 m³, powstałe w wyniku prowadzonej przez Najemcę działalności - refakturowane na podstawie otrzymanych faktur wystawionych przez świadczących w/w usługi, w oparciu o ceny netto wynikające z faktur za dany okres rozliczeniowy + obowiązujący podatek VAT; Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zwiększenia ww. ryczałtu w przypadku, gdy wytwarzane przez Najemcę odpady przekraczać będą 1 m³ miesięcznie;
6. Czynsz najmu, określony w ust. 1 powyżej, będzie podwyższany, po upływie każdego roku kalendarzowego, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS, od miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia ww. wskaźnika. Wystawienie faktury na kwotę zwaloryzowaną będzie równoznaczne ze zwaloryzowaniem czynszu przez Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz ww. opłat eksploatacyjnych na następujących zasadach:
 - a. czynsz najmu płatny będzie z góry do 20 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
 - b. opłaty eksploatacyjne za: energię elektryczną, wodę zimną i ścieki, odpady komunalne, płatne będą do 30 dnia każdego miesiąca, następującego po miesiącu, za który naliczane są ww. opłaty, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.

9. Należny czynsz najmu uiszczany będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze VAT.
10. Za datę płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługują odsetki w ustawowej wysokości za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych każdorazowo w przypadku zwiększenia opłat przez podmioty świadczące usługi. Powyższa zmiana wysokości opłat nie będzie zmianą umowy.

§4

Najemca zobowiązany jest do:

1. Dokonywania bieżących remontów i napraw we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko.
2. Użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie w lokalu zmian, ulepszeń, modernizacji i remontów, z wyjątkiem dokonywania bieżących napraw związanych z eksploatacją lokalu.
4. Uzyskania pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego oddanie do korzystania wynajętego lokalu osobom trzecim.
5. Zawarcia ubezpieczenia OC z zakresu prowadzonej działalności.
6. Pokrycia kosztów usuwania szkód w wynajmowanym lokalu powstałych w czasie korzystania z lokalu, w tym również wyrządzonych przez osoby odwiedzające lokal.
7. Niezwłocznego – nie później jednak niż w terminie 3 dni od zaistnienia zmiany – poinformowania Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach dotyczących Najemcy, a mających znaczenie dla realizacji umowy, w szczególności takich jak: zmiana adresu, pozostałych danych kontaktowych lub formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej. Do czasu otrzymania powiadomienia o powyższych zmianach wszelkie działania Wynajmującego dokonane w oparciu o dane dotychczasowe będą uznawane za skuteczne.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **01.12.2014 r.** do dnia **30.11.2019 r.**
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z ważnych przyczyn, w szczególności o charakterze ekonomicznym, z zachowaniem 6- miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo
 - b. zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - c. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności.
4. W przypadku rozwiązania umowy Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do chwili wydania.

§6

Każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego.

§8

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA