

Wzór Umowy nr

zawarta w Hrubieszowie w dniur., pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie, ul. Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotne w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000062013, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 9191517717, reprezentowanym przez Dyrektora Pana Arkadiusza Bratkowskiego, zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

..... przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG, REGON:, NIP:, działającym pod firmą:, z siedzibą przy ul., zamieszkałym w przy ul.,

lub

..... w ul.
wpisanym/ą do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego , prowadzonego przez w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr, NIP:, reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**,

Wynajmujący i Najemca zwani są w dalszej części umowy łącznie jako Strony, a indywidualnie jako Strona,

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu, po wyrażeniu pozytywnej opinii Rady Społecznej SP ZOZ w Hrubieszowie w uchwale nr 3/2024 z dnia 25 czerwca 2024 r. oraz po uprzedniej zgodzie Zarządu Powiatu w Hrubieszowie, zgodnie z §7 Uchwały Nr XVII/125/2020 Rady Powiatu w Hrubieszowie z dnia 16 stycznia 2020 r.

dalej zwana „Umową” o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni 10 m² części holu w budynku głównym Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie, usytuowanej przy Zakładzie Rehabilitacji Diennej, dalej jako przedmiot najmu. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w jego dyspozycji.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności handlowej w branży spożywczo-przemysłowej, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz i używać przedmiotu najmu zgodnie z ww. celem.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju prowadzonej w przedmiocie najmu działalności Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, z zachowaniem formy pisemnej.
4. Najemca oświadcza, że będzie korzystał z przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu oraz wyłącznie na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością.
5. Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego oddanej w najem powierzchni przedmiotu najmu oraz że przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku.
6. Najemca oświadcza, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu.
7. Najemca w ramach Umowy ma prawo korzystania z części wspólnych Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie, położonych przy Zakładzie Rehabilitacji Diennej i wynajmowanej powierzchni – tj. korytarzy, toalety.
8. Strony Umowy w dniu jej zawarcia, sporządzą protokół zdawczo–odbiorczy potwierdzający stan przedmiotu najmu, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Umowy, zawierający opis stanu technicznego przedmiotu najmu. Protokół ten stanowić będzie załącznik do Umowy.

§ 2

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł netto (słownie: złotych/100) plus podatek VAT wg obowiązującej stawki. W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota CZYNSZU określona w zdaniu pierwszym ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej ilości dni najmu w tym miesiącu.
2. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca będzie ponosił niżej wyszczególnione opłaty eksploatacyjne:

- 1) za centralne ogrzewanie w wysokości ... zł netto miesięcznie za 1 m² wynajmowanej powierzchni, łącznie za 10 m² – ... zł netto, plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;
- 2) za wodę zimną i ścieki wg wskazań licznika, wg obowiązującej stawki;
- 3) za energię elektryczną wg wskazań licznika, po cenie ustalonej przez sprzedawcę energii elektrycznej;
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu podatek od nieruchomości w kwocie ... zł za 1 m² przedmiotu najmu za cały okres obowiązywania Umowy tj. 10 m² x ... zł, co stanowi kwotę ... zł miesięcznie, łącznie kwotę ... zł rocznie plus podatek VAT wg obowiązującej stawki. Zmiana stawki podatku od nieruchomości wprowadzona uchwałą przez Radę Miejską Hrubieszowa spowoduje równocześnie zmianę ww. kwoty.
4. W przypadku zmiany cen dostawców mediów wskazanych w ust. 2 powyżej, Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych o kwotę nie wyższą niż wynikającą z podwyższenia ceny przez dostawcę, bez konieczności dokonywania zmiany i aneksowania Umowy. O dokonanej zmianie Wynajmujący poinformuje Najemcę, w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zmianie wysokości cen dostawców mediów
5. Waloryzacja czynszu wymienionego w ust. 1 powyżej będzie następować raz w roku w oparciu o wskaźnik średniorocznej zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podwyższenie czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany Umowy.
6. Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu GUS określił nową wartość czynszu. W przypadku opóźnienia w publikacji wymienionych wskaźników wyrównanie czynszu nastąpi przy kolejnej wystawianej fakturze.

§ 3

1. Strony ustalają, że czynsz oraz opłaty określone § 2 ust. 1 i 2 płatne będą przelewem na rachunek wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Za datę zapłaty Strony przyjmują wpływ środków na rachunek Wynajmującego.
2. W razie uchybienia terminowi płatności jakiegokolwiek z należności na rzecz Wynajmującego, Najemca uiszcza odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych liczone od daty wymagalności czynszu.

§ 4

1. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmiany budowlane, remonty i adaptacje przedmiotu najmu bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku wynikającego z ust. 1 powyżej Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia

3. W przypadku powstania obowiązku dostosowania przedmiotu najmu do stanu zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa dotyczącymi działalności gospodarczej Najemcy, Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Koszty remontów, ulepszeń, konserwacji lub innych zmian przedmiotu najmu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, nie podlegają zwrotowi ani partycypacji ze strony Wynajmującego. Wynajmujący nie ma również prawa potrącenia ww. kosztów z należnego Wynajmującemu czynszu najmu.
5. Drobne, bieżące nakłady celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę.
6. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może czynić w przedmiocie najmu zmian sprzecznych z Umową lub z przeznaczeniem rzeczy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy wyrządzone w przedmiocie najmu.

§ 5

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, przy czym wyłącznie na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą wyszczególnioną w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do używania pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i p.poż, a także w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującemu.
3. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca po zakończeniu pracy jest zobowiązany do prawidłowego zabezpieczenia wynajmowanej powierzchni zgodnie z obowiązującymi w danym obiekcie przepisami.

§ 6

1. Strony Umowy ustalają, że w razie zalegania przez Najemcę z czynszem oraz pozostałymi opłatami za okres co najmniej dwóch miesięcy, Wynajmujący może umowę najmu rozwiązać w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia. W takim przypadku przysługuje mu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu. O zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z powodu zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności Wynajmujący obowiązany jest pisemnie uprzedzić Najemcę, udzielając mu dodatkowego, czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień umowy.
3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w wyniku porozumienia Stron.

4. Każda ze Stron, z ważnych powodów określonych w ust. 5 poniżej U, może rozwiązać umowę , z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, gdy:
 - 1) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
 - 2) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie pomieszczenia stanie się niemożliwe,
 - 3) dalsze wynajmowanie pomieszczenia nie leży w interesie Wynajmującego.
6. Najemca może wypowiedzieć Umowę , gdy:
 - 1) prowadzona działalność w przedmiocie najmu będzie przynosiła Najemcy stratę przez co najmniej 6 kolejnych miesięcy (sytuację tę Najemca winien szczegółowo uzasadnić na piśmie),
 - 2) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się dla Najemcy zbędne z powodu zmian rodzaju lub ograniczeń prowadzonej przez niego działalności.

§ 7

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 7 dni, jednakże nie ponosi i odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w przedmiocie najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itd., jeżeli awaria powstała nie z jego winy.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3 dniowym wyprzedzeniem.

§ 9

Umowę zawarto na czas określony 3 lat, tj. od dnia r. do dnia

§ 10

1. Wzór protokół zdawczo–odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 6 stanowi Załącznik nr 1 do Umowy. W celu realizacji postanowień Umowy ze szczególnym uwzględnieniem § 1 ust. 6 Umowy każda ze Stron wyznacza swoich przedstawicieli w osobach:
 - a) Wynajmujący:,
email:,
tel.:
 - b) Najemca:,
email:,
tel.:
2. Każda zmiana postanowień Umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik: Protokół zdawczo-odbiorczy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

**Protokół zdawczo-odbiorczy
sporządzony w dniu r.**

Wynajmujący:

wpisany do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotne w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000062013, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 9191517717,
reprezentowany przez:
Arkadiusza Bratkowskiego - Dyrektora

przekazuje

Najemcy:

..... przedsiębiorcy wpisanemu do CEIDG, REGON:, NIP:,
działającym pod firmą:, z siedzibą przy ul.,
zamieszkałym w przy ul.,

lub

..... w ul.
wpisanym/ą do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr..., prowadzonego
przez w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
reprezentowanym przez:

.....

Opis przejmowanych pomieszczeń:

.....
.....
.....

Stan liczników:

.....
.....
.....

Uwagi, zastrzeżenia:

.....
.....

.....

Podpisy upoważnionych przedstawicieli:

Wynajmującego:

.....
(podać imię i nazwisko)

Najemcy:

.....
(podać imię i nazwisko)