



PROJEKT UMOWY NAJMU U/.... /25

zawarta w Kościerzynie w dniu r. (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

WYNAJMUJĄCYM :

Szpitałem Specjalistycznym w Kościerzynie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościerzynie (83-400), przy ul. Piechowskiego 36, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego KRS pod numerem 0000469668, o wysokości kapitału zakładowego 111.066.000,00 zł, REGON 191103039, NIP 591-16-94-694,

reprezentowanym przez:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | – Marzena Mrozek |
| 2. Wiceprezes Zarządu | – Mariusz Huliński |

a

NAJEMCĄ:

.....
.....

reprezentowanym przez:

1.

łącznie zwanymi Stronami, a każde z osobna Stroną,

o treści następującej:

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczenia o powierzchni 48,00 m² zlokalizowanego w Dzierżąźnie (83-332) przy ul. Szpitalnej 36 woj. Pomorskie - dotyczy części nieruchomości będącej placówką Szpitala Specjalistycznego w Kościerzynie z siedzibą w Kościerzynie (83-400) przy ul. Piechowskiego 36 zwanego dalej „Przedmiotem najmu”.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu opisany w §1.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy Przedmiot najmu z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności : sklep spożywczo – przemysłowy z możliwością serwowania dań małej gastronomii i usług kawiarnianych.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności opisanej w ust. 2 w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków Wynajmującego i nie kolidujący z działalnością Wynajmującego, oraz nie powodujący zagrożeń, ani naruszania obowiązujących przepisów Wynajmującego. Ponadto Najemca na powierzchni najmu, zobowiązany jest do przestrzegania zakazu sprzedaży wyrobów alkoholowych, tytoniowych oraz środków odurzających lub asortymentu o podobnym działaniu uzależniającym.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.



§3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.

§4

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania w okresie najmu następujących miesięcznych opłat:

- a) Czynsz najmu w kwocie netto: zł za 1 m-c powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).

Czynsz obejmuje już koszty amortyzacji budynku, oraz koszty eksploatacji: koszty ponoszone z tytułu podatku od nieruchomości, ogrzewania wynajętej powierzchni, odbioru i wywozu odpadów komunalnych, koszty dezynsekcji i deratyzacji.

- b) za zużycie energii elektrycznej – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).

- c) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).

2. Opłata za najem nie obejmuje ubezpieczenia mienia Najemcy znajdującego się w Przedmiocie Najmu, tj. ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku, oraz odbioru i utylizacji odpadów niebezpiecznych.

3. Zużycie energii elektrycznej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków będzie rozliczane na podstawie odczytów liczników. Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt dokonać opomiarowania energii elektrycznej, oraz zimnej wody poprzez zamontowanie na własny koszt liczników z aktualną legalizacją. Najemca ponosi koszty zużycia energii elektrycznej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków, za które faktury będą rozliczane z częstotliwością kwartalną wg stawek dostawców mediów w terminie 15 dni od otrzymania faktury – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług. Najemca zobowiązany jest dopuścić Wynajmującego do wszystkich liczników w terminie wskazanym przez Wynajmującego pod rygorem samodzielnego wyliczenia odpowiednich opłat przez Wynajmującego.

4. Opłaty o których mowa w ust. 3 będą płatne przez Najemcę, z zastrzeżeniem zaliczki o której mowa w zdaniach następnych, za kwartał poprzedni w którym nastąpiło zużycie mediów przez Najemcę na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego. Do 15 dnia każdego miesiąca Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu zaliczkę w kwocie 200,00 zł za miesiąc aktualny. Zaliczka zostanie rozliczona przez Strony wraz refakturą, o której mowa w zdaniu pierwszym.

5. Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt dokonywać wymiany na aktualnie legalizowane liczniki energii elektrycznej i zimnej wody w przypadku ich niesprawności, oraz po upływie ich okresu legalizacji.

6. Opłata za najem netto określona w §4 ust.1a będzie ulegała automatycznie corocznej waloryzacji w oparciu o opublikowany w Dzienniku Urzędowym Głównego Urzędu Statystycznego komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przedstawiający roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego niezwłocznie po opublikowaniu wskaźnika. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Opłaty w niepomniejszonej wysokości.



7. Zmiana opłaty, o której mowa w ust. 6 nie będzie wymagała formy aneksu. Wynajmujący poinformuje Najemcę o każdorazowej zmianie opłat z jednoczesnym wskazaniem podstawy tej zmiany.
8. Opłaty o których mowa w ust. 1 lit. a będą płatne przez Najemcę z góry za miesiąc bieżący z terminem płatności do 15 dnia bieżącego miesiąca na podstawie niniejszej umowy. Opłaty należy wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego nr 19 1440 1013 0000 0000 0386 8265. Wynajmujący będzie wystawiał comiesięczne faktury dla Najemcy.
- Za dzień płatności uważana będzie data uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty na określony w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
10. W przypadku opóźnień z płatnością Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek ustawowych.

§5

1. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obie strony, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część. Osobą upoważnioną do podpisania protokołu od strony Wynajmującego jest:, a od strony Najemcy:
2. Najemca obowiązany jest użytkować Przedmiot Najmu do prowadzenia działalności opisanej w §2 ust.2 umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami utrzymywać go w należytym stanie, w tym utrzymywać na bieżąco czystość, zabezpieczać pod względem przepisów przeciwpożarowych, higieny pracy, ochrony mienia i BHP.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z obowiązującymi wewnętrznymi przepisami Wynajmującego oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania, w związku z prowadzoną działalnością, oraz do uczestniczenia w organizowanych przez Wynajmującego szkoleniach i ćwiczeniach przeciwpożarowych.

§6

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu i mieniu Wynajmującego będące następstwem zdarzenia powodującego szkodę.
2. Wszelkich ubezpieczeń przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w nim dokonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt.
3. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną przez niego działalnością i posiadanym mieniem. Najemca ma obowiązek kontynuacji ubezpieczeń przez cały okres trwania umowy najmu i niezwłocznego przedłożenia Wynajmującemu kopii zawartych polis.
4. Ochrona ubezpieczeniowa obejmować będzie odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową Najemcy za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone osobie trzeciej w związku z prowadzeniem przez Najemcę działalności oraz posiadaniem mienia.
5. Zakres ubezpieczenia obejmować będzie szkody wyrządzone przez Najemcę, jego podwykonawców, pracowników lub innych osób działających na zlecenie Najemcy w tym zatrudnionych w oparciu o umowy inne niż umowa o pracę.
6. Do zawartej umowy ubezpieczenia nie będą miały zastosowania franszyzy i udziały własne.
7. W razie powstania szkody w przedmiocie najmu Wynajmujący wezwie Najemcę do jej naprawy, wyznaczając jednocześnie odpowiedni termin. Jeżeli Najemca nie naprawi szkody w wyznaczonym, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania naprawy we własnym zakresie oraz obciążenia Najemcy kosztami naprawy.



§7

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać zmiany profilu działalności.
2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem. Planowana przez Najemcę ewentualna zmiana, przebudowa lub modernizacja przedmiotu najmu, wymaga opracowania niezbędnej dokumentacji technicznej oraz wyrażenia zgody przez Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności. Koszty takich działań, w tym odnoszących się do adaptacji pomieszczenia, ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązuje się do uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym sposobu oznaczenia prowadzonej przez niego działalności. Najemca przy wykonywaniu powyższych czynności zobowiązuje się postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym uzyskać niezbędne zezwolenia właściwych organów administracji.
4. Najemca nie jest uprawniony do oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub w użytkowanie osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
5. Najemca może na własny koszt dokonać zabezpieczenia Przedmiotu Najmu w sposób uzgodniony z Wynajmującym (np.: zabezpieczenia okien i drzwi, założenie dodatkowych zamków itp.) .
6. Równowartość dokonanych przez Najemcę jakiegokolwiek rodzaju ulepszeń Przedmiotu Najmu oraz wydatków na przystosowanie Przedmiotu Najmu do prowadzonej działalności nie podlega zwrotowi ani rozliczeniu z czynszem najmu. Wynajmujący może żądać przywrócenia pomieszczeń do stanu pierwotnego poprzez usunięcie dokonanych ulepszeń.
7. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu, napraw oraz remontów bieżących, w tym również sprzętu i wyposażenia należącego do Wynajmującego użytkowanego przez Najemcę.
8. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje, dotyczące przedmiotu najmu związane z prowadzoną działalnością realizuje Najemca na swój koszt, w uzgodnieniu z Wynajmującym.
9. Najemca jest zobowiązany zawrzeć stosowną umowę na odbiór odpadów niebezpiecznych powstałych w wyniku własnej prowadzonej działalności na terenie Wynajmującego z zakładem posiadającym stosowną koncesję i poinformować o tym Wynajmującego.
10. Najemca jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy miejskiej Kartuzi.
11. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania systemu zarządzania odpadami w Szpitalu Specjalistycznym w Kościerzynie Spółka z o.o. obowiązującego na terenie Wynajmującego.
12. Najemca własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych powstałych w wyniku własnej prowadzonej działalności na terenie Wynajmującego.
13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli Przedmiotu Najmu przy współudziale przedstawiciela Najemcy.

§8

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, zgodnym z opisanym w protokole przekazania pomieszczeń –załącznikiem nr 1 umowy sporządzonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Zwrot Przedmiotu Najmu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego podpisanego przez obie Strony.



§ 9

1. Najemca z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wskazanych w niniejszej Umowie zapłaci Wynajmującemu kary umowne w wysokości 10% opłaty brutto wskazanej w §4 ust. 1a w za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wynikającego z niniejszej umowy.
2. Zapłata kary umownej następuje na pisemne wezwanie Wynajmującego z upływem 10 dni od dnia doręczenia wezwania Najemcy.
3. Jeżeli wysokość kar naliczonych umownych, o których mowa w ust. 1 nie pokryje pełnej wartości szkody, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.

§10

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - a) w przypadku oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego niezależnie od kar umownych.
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
 - c) jeżeli Najemca zalega z opłatami za najem w wysokości zadłużenia przekraczającej równowartość opłaty za dwa okresy rozliczeniowe, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do uiszczenia zaległych płatności i udzielenia dodatkowego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległości.
 - d) w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z warunków umowy.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Przedmiot Najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący obciąży Najemcę obowiązkiem zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, w wysokości 200% opłaty brutto wskazanej w §4 ust. 1a. Opłata będzie płatna miesięcznie w odniesieniu do wskazanego okresu bezumownego korzystania w terminie 14 dni od otrzymania wyliczenia przez Najemcę.

§ 11

Zmiana postanowień umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane przez Strony na drodze polubownej: każda ze Stron ma obowiązek skierować na piśmie swoje roszczenia do drugiej Strony, która ustosunkuje się na piśmie do roszczeń Strony zgłaszającej w terminie 14 dni od



daty doręczenia pisma.

3. W przypadku niemożności polubownego rozstrzygnięcia sporu w sposób określony w ust.2, sądem właściwym do jego rozpoznania będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§13

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§14

Integralną częścią Umowy są :

- Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania pomieszczeń – załącznik nr 1

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

UZGADNIAM POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM:


RADCA PRAWNY
Sebastian Piętrzyk