

UMOWA NAJMU LOKALU

Nr

zawarta w dniu r. w Poznaniu pomiędzy:

Wielospecjalistycznym Szpitalem Miejskim im. Józefa Strusia z Zakładem Opiekuńczo-Leczniczym, Samodzielnym Publicznym Zakładem opieki Zdrowotnej z siedzibą w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3, 61 –285 Poznań, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002025, posiadającym REGON: 000306331, oraz NIP: 778-13-50-016, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez :

Z-ce Dyrektora ds Ekonomiczno – Administracyjnych - mgr Jan Sawicz

a

....., zwanym dalej „Najemcą” reprezentowaną przez:

..... – Prezesa Zarządu

W oparciu o Uchwałę Nr XIX/248/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2011 r., w sprawie określenia zasad zbywania, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, zwana dalej „Uchwałą”, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu Wynajmującego, prowadzonego pod nazwą „Przetarg ofertowy na wynajem części powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie punktu sprzedaży detalicznej w budynku łącznika F Szpitala w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3” strony postanowiły zawrzeć umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej działającym na podstawie wpisu do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego i zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002025, który na podstawie aktu notarialnego z dnia 12.05.2006r. posiada prawo do nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. Szwajcarskiej 3 w Poznaniu, wpisanej w księdze wieczystej PO2P/00137925/0.
2. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do
3. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy **10,35 m²** powierzchni szpitalnej na terenie nieruchomości określonej w ust. 1 w łączniku F Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie punktu sprzedaży detalicznej zgodnie z ofertą przetargową stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w momencie podpisania umowy przez strony na podstawie sporządzonego przy udziale służb technicznych Wynajmującego protokołu zdawczo - odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2.

1. Podstawę ustalenia wysokości stawki czynszu najmu stanowi § 9 i § 10 Uchwały.
2. Strony uzgadniają miesięczną stawkę czynszu najmu: **zł netto za 1m²**.
Miesięczna kwota z tytułu czynszu wyniesie **zł netto**. Do kwoty tej zostanie doliczony należny podatek VAT.
3. Wzrost stawki czynszu, o którym mowa w ust. 2 powyżej ulegać będzie waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego na podstawie wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja ta nie wymaga zmiany Umowy. Nie uwzględnienie czynszu w nowej wysokości przez Wynajmującego w bieżących fakturach lub nie powiadomienie Najemcy o nowej wysokości Czynszu, nie oznacza rezygnacji Wynajmującego z Waloryzacji. Różnica pomiędzy nową wysokością Czynszu, a wcześniejszą (niezwaloryzowaną) zostanie wyrównana przez Najemcę w kolejnych miesiącach trwania Umowy w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego.
Jeżeli wskaźnik GUS nie wzrośnie lub ulegnie obniżeniu, wysokość Czynszu pozostaje niezmieniona.

§ 3.

1. Niezależnie od wskazanego w §2 ust.2 umowy czynszu Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu opłaty **eksploatacyjne** według aktualnie obowiązujących stawek, które wynoszą **26,41 zł netto za 1 m²**. Łączna miesięczna opłata eksploatacyjna wyniesie **273,34 zł netto**. Do kwoty tej zostanie doliczony należny podatek VAT. Koszty te w przypadku zmian stawek urzędowych za energię elektryczną, ogrzewanie, wodę, ścieki i wywóz śmieci ulegną podwyższeniu na podstawie aneksu od następnego miesiąca po ich wprowadzeniu.

- 2 **Calkowita miesięczna opłata z tytułu niniejszej umowy wyniesie.....zł netto (+ VAT).**
3. Należności wynikające z § 2 i § 3 umowy opłacane będą przez Najemcę **za okresy miesięczne z góry** na podstawie comiesięcznej faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na konto:

PKO BP SA I. o/Poznań
58 1020 4027 0000 1302 1411 5358

w terminie do 10-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego. Faktury będą wysyłane na podany adres mailowy

- 4 **Nie doręczenie faktury VAT nie stanowi podstawy do nieuiszczenia należności.**
5 Od należności nieuregulowanych w terminie, związanych z czynszem oraz opłatami eksploatacyjnymi Najemca zobowiązany będzie zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.

§ 4.

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu, o którym mowa w § 1 umowy i stwierdza, że wynajmowany lokal spełnia wymogi niezbędne do prowadzenia w nim działalności.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku Szpitala, w tym m. in. zakaz wstępu w godzinach nocnych dla osób niebędących pracownikami Szpitala.
3. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia go identyfikujące o obrębie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja szyldu umieszczonego w innym miejscu wymaga każdorazowej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Najemca zobowiązany jest używać przedmiotu najmu w sposób odpowiadający właściwości i przeznaczeniu rzeczy, w celu wykonywania działalności określonej w § 1 ust. 3 umowy.
5. Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia, a także prowadzić działalność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
6. Działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiocie najmu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania Szpitala oraz spokoju przebywających w nim pacjentów.
7. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w swoim asortymencie sprzedaży: art. spożywczych, art. higienicznych, kosmetyków, gazet, odzieży.
8. Najemca zapewni dostęp do punktu sprzedaży w dni pracujące w godzinach co najmniej od 08:00 do 15:00.

§ 5.

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu Najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może wprowadzać ulepszeń i zmian do przedmiotu najmu.
3. Najemca obowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poprzez wykonywanie własnym kosztem i staraniem konserwacji oraz remontów bieżących przedmiotu najmu, zapewniając stan techniczny i sanitarny niezbędny dla prowadzonej działalności. Wszelkie nakłady połączone z używaniem przedmiotu umowy obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnajmować ani oddawać do bezpłatnego używania przedmiotu najmu osobie trzeciej.
5. Najemca zapewnia Wynajmującemu, w szczególności w przypadku wystąpienia awarii, swobodny dostęp do przedmiotu najmu, a także prawo kontroli sposobu wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu i jego stanu, w każdym czasie. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy .

§ 6.

1. Utrzymanie porządku i czystości w wynajmowanym pomieszczeniu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy do obowiązków Najemcy.
2. Koszty napraw w okresie trwania umowy ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia ciężarów związanych ze zwykłym korzystaniem przedmiotu najmu.

§ 7.

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu lokalu na dzień rozpoczęcia prowadzenia w nim przez najemcę działalności, z wyłączeniem normalnego zużycia w czasie eksploatacji pomieszczeń.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie sporządzonego przy udziale służb technicznych Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot

najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 7 dni od dnia jej rozwiązania. W przypadku niewywiązania się przez najemcę z obowiązku wskazanego powyżej, Wynajmujący ma prawo do usunięcia znajdującego się w wynajmowanym lokalu mienia, na koszt Najemcy.

4. W razie niewykonania obowiązku wynikającego z ust.3 powyżej i dalszym zajmowaniu przez najemcę przedmiotu najmu, jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej jednokrotność czynszu brutto, jaki byłby należny Wynajmującemu zgodnie z niniejszą umową, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z zajmowanej powierzchni.

§ 8.

1. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego i osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ewentualnych szkód poniesionych przez Najemcę wynikających z prowadzonej działalności na terenie Szpitala, w tym ewentualnych robót remontowych, a także szkód poniesionych w szczególności wskutek warunków atmosferycznych, uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży urządzeń i innych przedmiotów znajdujących się na wynajmowanej powierzchni.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy, powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
4. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty substancji przedmiotu najmu, wynikłe na skutek normalnego zużycia. Zniszczenia powstałe w wyniku niewłaściwego używania przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie naprawić na własny koszt, bądź ponieść koszty naprawy dokonanej przez Wynajmującego.

§ 9.

1. **Umowa zostaje zawarta na czas określony - 3 lata od dnia r. do dniar.**
2. W przypadku zmian organizacyjnych po stronie Wynajmującego przysługuje mu uprawnienie do rozwiązania umowy w terminie uzasadnionym koniecznością ich wdrożenia.
3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z właściwościami przedmiotu najmu i jego przeznaczeniem,
 - b) korzystania z przedmiotu najmu przez osobę trzecią bez zgody Wynajmującego
 - c) dokonywania zmian i ulepszeń przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - d) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - e) innego rażącego naruszenia niniejszej umowy przez Najemcę.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli wskutek stwierdzonych naruszeń postanowień umowy lub w przypadku wystąpienia innych okoliczności, niezależnych od Wynajmującego, dalsza realizacja umowy narażać będzie Wynajmującego na szkodę lub będzie naruszać powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
5. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej i wymaga uzasadnienia.

§ 10

Klauzula Informacyjna dot. RODO dla pracowników/współpracowników i kontrahentów Wielospecjalistycznego Szpitala Miejskiego im. J. Strusia w Poznaniu znajduje się na stronie internetowej Szpitala, pod adresem: www.szpital-strusia.poznan.pl w zakładce dla Pacjenta/RODO

§ 11.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zgody obu stron wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące powstać w związku z niniejszą umową podlegają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: