

UMOWA NAJMU LOKALU

Nr

zawarta w dniu.....w Poznaniu pomiędzy:

Wielospecjalistycznym Szpitalem Miejskim im. Józefa Strusia z Zakładem Opiekuńczo-Lecznicznym, Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Poznaniu ul. Szwajcarskiej 3, 61 –285 Poznań, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodów, 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-ca Dyrektora ds. Ekonomiczno – Administracyjnych – mgr Jana Sawicza

a

.....
.....

zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

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 oraz na podstawie Uchwały nr XVIII/323/IX/2025 Rady Miasta Poznania z dnia 29 kwietnia 2025 r. wyrażającej zgodę na zawarcie przez Wielospecjalistyczny Szpital Miejski im. J. Strusia z Zakładem Opiekuńczo – Lecznicznym Samodzielny publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, umowy najmu na czas określony 3 lat nieruchomości (o powierzchni 222,10 m²) położonej w Poznaniu przy ulicy Szwajcarskiej 3 , z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej z podmiotem wyłonionym w trybie przetargowym , została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej działającym na podstawie wpisu do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodów, 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, który na podstawie aktu notarialnego z dnia 12.05.2006 r. 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 podstawiewg stanu na dzień

3. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy o powierzchni 222,10 m² położony na terenie nieruchomości określonej w ust. 1 z **przeznaczeniem na działalność gastronomiczną** zgodnie z ofertą przetargową stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Lokal użytkowy składa się z następujących pomieszczeń:

- pomieszczenie K 11 (zmywalnia) 45,50 m²
- pomieszczenie K 13 (WC) 4,3 m²
- pomieszczenie K 17 (magazyn) 21,10 m²
- pomieszczenie K 18 (bufet) 107,40 m²
- pomieszczenie K 19 (kawiarnia) 43,80m²

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 nr2 do umowy.

§ 2.

1. Podstawę ustalenia wysokości stawki czynszu najmu stanowi §9 i §10 Uchwały XIX/248/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2011 r.
2. Strony uzgadniają miesięczną stawkę czynszu najmu:..... **za 1m² netto**.
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 wcześniejsza (niezwaloryzowana) 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** wg aktualnie obowiązujących stawek, które wynoszą **26,41 zł netto** za 1m². Łączna miesięczna opłata eksploatacyjna wyniesie **5 865,66 zł netto**. Do kwoty tej zostanie doliczony należny podatek VAT. Koszty te w przypadku zmian stawek urzędowych za energię elektryczną, ogrzewanie, wodę , ścieki, śmieci ulegną podwyższeniu na podstawie aneksu od następnego miesiąca po ich wprowadzeniu.
2. **Całkowita 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 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.....

3. **Nie doręczenie faktury VAT nie stanowi podstawy do nieuiszczenia należności.**
4. Od należności nieuregulowanych w terminie, związanych z czynszem, opłatami eksploatacyjnymi oraz wywozem śmieci 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 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.
3. Najemca zobowiązany jest używać przedmiotu najmu w sposób odpowiadający właściwości i przeznaczeniu rzeczy, w celu wykonywania działalności określonej w § 1 ust. 3 umowy.
4. 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.
5. Działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiocie najmu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania Szpitala oraz spokoju przebywających w nim pacjentów.
6. 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.
7. Najemca zobowiązuje się przedstawić na każde żądanie wynajmującego umowę z zakładem DDD oraz książkę monitoringu urządzeń w zakresie monitorowania wynajmowanych pomieszczeń zgodnie z systemem HACCP.

§ 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 utrzymać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poprzez wykonywanie własnym kosztem i staraniem konserwacji oraz remontów bierzących przedmiotu najmu, zapewniających stan techniczny i sanitarny niezbędny do 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 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 z przedmiotu najmu.

4. Najemca będzie dodatkowo obciążany , co miesiąc za wywóz wytworzonych odpadów: 6 kontenerów o pojemności 1100 litra z odpadami komunalnymi (mieszane, papier, plastik) oraz 4 pojemniki 360litrów z odpadami BIO wg aktualnie obowiązujących stawek ustalanych przez Miasto Poznań. W przypadku większej/mniejszej ilości wytwarzanych odpadów ilości te będą odpowiednio zwiększone/zmniejszone.

§ 7.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany 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 nie wywiązania 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 powstające 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 dnia..... r.**
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.
6. 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 , jedno dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy .

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: