

Umowa nr

zawarta w Hrubieszowie w dniu 202... r., pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie, ul. Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000062013, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowanym przez Dyrektora Panią Alicję Jarosińską, 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 Krajowego Rejestru Sądowego pod nr....., prowadzonego przez w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, 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, znak sprawy:, po wyrażeniu pozytywnej opinii Rady Społecznej SP ZOZ w Hrubieszowie w uchwale nr 7/2021 z dnia 26 października 2021 r.

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 10 m² części holu w budynku głównym szpitala usytuowanej przy Zakładzie Rehabilitacji Diennej. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w jego dyspozycji.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem ww. powierzchnię w celu prowadzenia działalności handlowej w branży spożywczo-przemysłowej.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju prowadzonej w przedmiocie najmu działalności Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.

4. Najemca oświadcza, że będzie korzystał z oddanej w najem powierzchni w sposób odpowiadający jego właściwościom i wyłącznie na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością.
5. Najemca w ramach niniejszej umowy ma prawo korzystania z części wspólnych budynku położonych przy wynajmowanej powierzchni - korytarze, toaleta.
6. Strony niniejszej 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 niniejszej umowy, zawierający opis stanu technicznego przekazanej w najem powierzchni. Protokół ten stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.
7. Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego oddanej w najem powierzchni oraz że nadaje się ona do umówionego użytku.
8. Najemca oświadcza, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu.

§ 2

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł netto za 10 m² (słownie: złotych .../100) plus podatek VAT wg obowiązującej wysokości. Jeżeli czas trwania najmu nie objął pełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz za ten miesiąc zostanie ustalony proporcjonalnie do liczby dni najmu w tym miesiącu.
2. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie ponosił niżej wyszczególnione opłaty eksploatacyjne:
 - 1) za centralne ogrzewanie w wysokości 4,48 zł netto miesięcznie za 1 m² wynajmowanej powierzchni, łącznie za 10 m² – 44,80 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 21,56 zł za 1 m² najmowanej powierzchni naliczany za cały okres obowiązywania umowy 10 m² x 21,56 zł rocznie, co stanowi łącznie kwotę 2 587,20 zł, miesięcznie 215,60 zł 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, 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 niniejszej umowy. O dokonanej podwyżce Wynajmujący informuje Najemcę.
5. Waloryzacja czynszu wymienionego w ust. 1 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, o których stanowi § 2 ust. 1 i 2 płatny będzie 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 ustawowe 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 Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
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 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.
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 rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w oddanej pod wynajem powierzchni.

§ 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.
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 niniejszej 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 przez w wyniku porozumienia Stron.
4. Każda ze Stron, z ważnych powodów określonych w niniejszej umowie, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, 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 najmu, gdy:
 - 1) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu przekracza możliwości finansowe Najemcy (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.
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

1. Umowę zawarto na czas określony na okres **3 lat**, tj. od dnia r. do dnia r.
2. W przypadku woli Stron do kontynuowania współpracy, możliwe jest przedłużenie niniejszej umowy w obrębie przedmiotu najmu, po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu w Hrubieszowie.

§ 10

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

Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie,
ul. Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
0000062013, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą
w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
reprezentowany przez:
Alicję Jarosińską – p.o. 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)