

Projekt Umowy

Umowa Najmu Nr/ZO/N-1/221/4/2024

Zawarta w dniu r. w Białej Podlaskiej pomiędzy:
Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej Podlaskiej reprezentowanym przez mgr inż.
Dariusza Oleńskiego Zastępcę Dyrektora zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,
a
.....reprezentowanym/ną
przez.....zwanym w dalszej części umowy Najemcą o następującej treści:

§ 1.

Przedmiotem niniejszej umowy najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 32,7 m² tj. pomieszczenia o powierzchni 13,6 m² na parterze oraz pomieszczenia o powierzchni 19,1 m² na niskim parterze budynku 1D Zespołu Poradni Specjalistycznych Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej usytuowanym na nieruchomości oznaczonej nr 366/23 o powierzchni 4893 m², położonej w Białej Podlaskiej przy ul. Terebelskiej 57-65, w której Województwo Lubelskie posiada udział wynoszący 36879/40911, z przeznaczeniem na sprzedaż wyrobów ortopedyczno – rehabilitacyjnych oraz wykonywania usług w zakresie indywidualnego doboru sprzętu ortopedycznego.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania pomieszczenia opisane w §1 z przeznaczeniem na działalność polegającą na sprzedaży wyrobów ortopedyczno – rehabilitacyjnych oraz wykonywania usług w zakresie indywidualnego doboru sprzętu ortopedycznego.
2. Sprzedaż wyrobów ortopedyczno - rehabilitacyjnych w pomieszczeniach opisanych w § 1 będzie prowadzona od poniedziałku do piątku (z wyłączeniem dni wolnych od pracy) w godzinach
3. Konsultacje specjalistyczne będą prowadzone przez Najemcę zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy w pomieszczeniu udostępnionym przez Wynajmującego.
4. Harmonogram sporządzany raz na pół roku, Najemca winien przedłożyć harmonogram na kolejne półrocze Wynajmującemu do akceptacji do końca obowiązującego półrocza. O ewentualnych zmianach w realizacji harmonogramu Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego pisemnie z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.
5. Przekazanie pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Najemca rozpocznie działalność najpóźniej w terminie 30 dni od podpisania umowy.
7. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej pismem:
 - nie może dokonać zmiany rodzaju lub zakresu prowadzonej w pomieszczeniach działalności,
 - nie może oddać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie w całości lub części.
8. Wynajmujący w przypadku naruszenia postanowień zawartych w ust. 7 może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.
9. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do dróg dojazdowych, do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz korytarzy wewnętrznych, w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z umową. Obowiązkiem Najemcy jest dbanie o ład i porządek w obszarach udostępnionych

przez Wynajmującego zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, oraz usuwanie wyrządzonych w tym obszarze szkód w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i odpowiada za wszelkie powstałe w nim szkody z wyjątkiem szkód wywołanych działaniem sił wyższych lub wynikających z normalnego użytkowania.
2. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie remontu i adaptacji pomieszczeń opisanych w § 1 w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust 1.
3. Wszelkie prace remontowo - adaptacyjne zostaną przeprowadzone po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca zobowiązuje się do używania wynajętych pomieszczeń z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 2 ust 1 umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych i przeciwpożarowych określonych przez Wynajmującego.
6. Najemca winien wykonać we własnym zakresie i na własny koszt drobne naprawy bieżące.
7. Nakłady, o których mowa w ust. 2 obciążają w całości Najemcę i nie podlegają zwrotowi w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia umowy czy odstąpienia od umowy, nie mogą mieć również wpływu na jego zobowiązania czynszowe. Nakłady przechodzą na własność Wynajmującego bez wynagrodzenia, z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.
8. Obowiązkiem Najemcy jest w szczególności:
 - 1) dbanie o stan techniczny przedmiotu najmu oraz utrzymywanie go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
 - 2) prowadzenia w przedmiocie najmu wyłącznie działalności umówionej, w sposób gwarantujący nie zakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku,
 - 3) dbanie o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny przedmiotu najmu, odpowiedni do rodzaju wykonywanej działalności, oraz zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów,
 - 4) przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego, w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia,
 - 5) pisemne powiadamianie Wynajmującego o każdej zmianie formy prowadzonej działalności bądź firmy, w terminie 7 dni, celem dokonania odpowiedniej zmiany niniejszej umowy,
 - 6) zapewnienie, aby działalność prowadzona w przedmiocie najmu nie uniemożliwiała ani nie utrudniała działalności leczniczej prowadzonej przez Wynajmującego, nie prowadziła do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, nie uniemożliwiała Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, jak też spełniała wymogi wynikające z obowiązujących przepisów (w szczególności art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej),
 - 7) prowadzenie działalności umówionej z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa (m.in. w obszarze ochrony środowiska, zagospodarowania odpadów, przepisów sanitarnych), stosując się do wytycznych, zaleceń, zarządzeń i innych wiążących aktów prawnych oraz decyzji wydanych przez uprawnione podmioty, a także niezwłoczne zawiadomienie Wynajmującego o stwierdzonym przez podmiot trzeci naruszeniu prawa w jakimkolwiek obszarze funkcjonowania oraz usunięcie we własnym zakresie stwierdzonych naruszeń,
 - 8) niezwłoczne informowanie służb techniczno - eksploatacyjnych Wynajmującego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala, zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia,
 - 9) zabezpieczenie przedmiotu najmu przed włamaniem.
9. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością, na zasadach określonych szczegółowo w Kodeksie cywilnym.

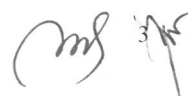
10. W razie stwierdzenia zaistnienia szkody, Wynajmujący wezwie Najemcę do jej usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
11. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym zgodnie z ust. 10 terminie, będzie skutkowało uprawnieniem Wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy.
12. Najemca oświadcza, że zwalnia Wynajmującego z jakiejkolwiek odpowiedzialności prawnej z tytułu szkód wobec osób trzecich, powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w przedmiocie najmu, zarówno w obszarze szkód majątkowych, jak i osobowych powstałych w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.
13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp., jeżeli awaria nie powstała z jego winy.
14. Najemca ma prawo zamieszczenia w obrębie przedmiotu najmu oraz w jednym miejscu poza obrębem przedmiotu najmu, tablic informujących o prowadzonej działalności, w uzgodnieniu z Wynajmującym.
15. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu :
 - za najem pomieszczenia o powierzchni 13,6 m² w wysokości **zł netto** miesięcznie (słownie złotych:0/100) tj. **zł/m²** plus podatek VAT w obowiązującej wysokości,
 - za najem pomieszczenia o powierzchni 19,1 m² w wysokości**zł netto** miesięcznie (słownie złotych: 0/100) tj. **zł/m²** plus podatek VAT w obowiązującej wysokości płatne począwszy od daty zawarcia umowy.
2. Czynsz będzie płatny w terminie do dnia 25-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na konto Wynajmującego w **Banku Spółdzielczym Biała Podlaska Nr konta 10 8025 0007 0024 1650 2000 0020**.
3. W ramach czynszu, o którym mowa w ust.1 Wynajmujący zapewni Najemcy korzystanie z niżej wymienionych świadczeń:
 - dostawa energii cieplnej do ogrzania pomieszczenia
 - dostawa energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczenia
 - zimnej ciepłej wody
 - wywóz odpadów komunalnych.
4. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 począwszy od 01 stycznia będzie corocznie podwyższany (pierwszy raz od 01.01.2025 r.) w formie aneksu do umowy o średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Najemca będzie zobowiązany do podpisania tego aneksu. W przypadku, gdy Najemca odmówi podpisania powyższego aneksu do umowy Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego podwyższenia czynszu w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a Najemca będzie zobowiązany do płacenia tak ustalonego czynszu.
Jeśli komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zostanie ogłoszony po 1 stycznia, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty wyrównania czynszu w zwaloryzowanej wysokości począwszy od 01 stycznia danego roku.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur w formie elektronicznej, faktury będą wysyłane na wskazany adres e-mailowy.....
6. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany
7. Czynsz za niepełny miesiąc kalendarzowy trwania najmu zostanie obliczony proporcjonalnie.

§ 5.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 01.06.2024 r. do dnia 31.05.2027r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę. Za naruszenie



umowy strony uznają także odmowę przez Najemcę podpisania aneksu o którym mowa w § 4 ust 4 umowy.

3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez dwa kolejne okresy płatności po bezskutecznym wezwaniu i udzieleniu Najemcy 14 - dniowego terminu do uzupełnienia zaległości w opłatach.
4. Umowa może być rozwiązana za zgodnym porozumieniem obu stron na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w dowolnym czasie, gdy przedmiotowe pomieszczenia będą niezbędne Wynajmującemu do prowadzenia jego statutowej działalności.
6. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia także w następujących sytuacjach:
 - 1) nie rozpoczęcia działalności umówionej w przedmiocie najmu w terminie określonym w § 2 ust. 6,
 - 2) zaprzestania prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej,
 - 3) naruszenia któregokolwiek zakazu lub obowiązku wynikającego z § 3 ust. 3, 4-6, 7 zd. drugie, 8 pkt 1-5, pkt 7-8, ust. 9, 11;
 - 4) prowadzenie w przedmiocie najmu remontów, adaptacji lub czynienie innych zmian, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w sytuacji, gdy wynajmowana powierzchnia nie wystarcza mu do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 umowy.
8. Jeżeli z przyczyn spowodowanych działaniem siły wyższej lub też z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego:
 - 1) przychód uzyskany przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności umówionej w przedmiocie najmu w danym miesiącu kalendarzowym będzie niższy od dwukrotności czynszu najmu netto należnego za ten miesiąc kalendarzowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na obniżenie czynszu za ten miesiąc kalendarzowy, proporcjonalnie do kwoty, o jaką przychody osiągnięte w tym miesiącu kalendarzowym będą mniejsze od dwukrotności czynszu najmu za ten miesiąc, nie więcej jednakże niż o 50%;
 - 2) działalność umówiona w przedmiocie najmu nie może być prowadzona, Wynajmujący może wyrazić zgodę na nienaliczanie czynszu najmu za okres, w którym działalność nie mogła być prowadzona, przy czym jeden dzień braku możliwości prowadzenia działalności będzie odpowiadał 1/30 wysokości czynszu najmu za miesiąc kalendarzowy.
9. Najemca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 2,
 - 2) jeżeli w okresie kolejnych 3 miesięcy kalendarzowych przychód z przedmiotu najmu będzie niższy od wartości czynszu najmu netto należnego za ten okres (obliczonego z uwzględnieniem ewentualnego obniżenia zgodnie z ust. 8 pkt 1).
10. Przychód, o którym mowa w ust. 8 pkt 1 i ust. 9 pkt 2, rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
11. Zaistnienie okoliczności wskazanych w ust. 8 i ust. 9 musi zostać wykazane przez Najemcę na piśmie
12. Wykazanie osiąganych przychodów, będzie następowało w oparciu o złożone raporty fiskalne oraz zestawienia faktur sprzedaży w przedmiocie najmu. Najemca zobowiązuje się także, na żądanie Wynajmującego i w terminie przez niego wskazanym, udostępnić Wynajmującemu do wglądu faktury oraz inne dokumenty księgowe, potwierdzające wysokość osiągniętych przychodów
13. Siła wyższa, o której mowa w ust. 8 jest to zdarzenie, którego Strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec, ani któremu nie mogą przeciwdziałać, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie w części lub w całości jego zobowiązań. Siła wyższa obejmuje w szczególności, następujące zdarzenia:
 - 1) wojna, działania wojenne, działania wrogów zewnętrznych;
 - 2) terroryzm, rewolucja, przewrót wojskowy lub cywilny, wojna domowa;

- 3) skutki zastosowania amunicji wojskowej, materiałów wybuchowych, skażenie radioaktywne, z wyjątkiem tych, które mogą być spowodowane użyciem ich przez Wykonawcę;
- 4) klęski żywiołowe, jak huragan, powódź, trzęsienie ziemi, pożar, epidemia, stan zagrożenia epidemicznego, stan nadzwyczajny, a także związane z nimi ograniczenia, zakazy, polecenia wydane przez właściwe organy na podstawie obowiązujących przepisów z zastrzeżeniem, że okoliczności związane z epidemią COVID-19 (w tym związane z nimi ograniczenia, zakazy, polecenia wydane przez właściwe organy na podstawie obowiązujących przepisów) istniejące i znane na dzień złożenia oferty przez Wykonawcę nie stanowią siły wyższej w rozumieniu Umowy
- 5) bunt, niepokoje, strajki;
- 6) inne wydarzenia losowe.

§ 6.

1. Po zakończeniu najmu, w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy najmu, Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w terminie określonym w ust.1 urządzenia zainstalowane przez Najemcę na własny koszt chyba, że strony postanowią inaczej.
3. Jeżeli Najemca nie zwróci przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% łącznej wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień opóźnienia.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w przedmiocie najmu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce, na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 7.

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Spory mogące wynikać z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym sądom powszechnym według siedziby Wynajmującego.

§ 10.

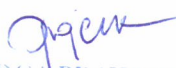
Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 11.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA


RADCA PRAWNY

 MARTA NOWACZEWSKA



