

UMOWA NAJMU Nr/ZO/N-1/221.7/2025

Zawarta w dniu w Białej Podlaskiej pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym z siedzibą w Białej Podlaskiej ul. Terebelska 57/65 wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000136017, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000136017, NIP 5371960760 reprezentowanym przez Zastępcę Dyrektora mgr inż. Dariusza Oleńskiego zwanym w dalszej części Wynajmującym,

a

....., z siedzibą w,
NIP wpisaną do, zwaną w dalszej części Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej na działce nr 3422 przy ulicy Terebelskiej 57-65, działce nr 3424 przy ul. Jana II Kazimierza 4, w [21-500] Białej Podlaskiej, stanowiącymi własność Województwa Lubelskiego, na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest 3 m² powierzchni użytkowej z przeznaczeniem pod automaty typu „VENDING” do sprzedaży napoi zimnych, gorących, przekąsek, słodczy itp. tj.:
 - 1) 1 m² w budynku Zespołu Poradni Specjalistycznych Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej ul. Terebelska 57-65,
 - 2) 1 m² w budynku Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologii przy ul. Jana II Kazimierza 4 w Białej Podlaskiej
 - 3) 1 m² w budynku Centrum Dydaktyczno Administracyjne NP przy ul. ul. Terebelska 57-65 w Białej Podlaskiejo których mowa w § 1 umowy zwanymi w dalszej części umowy „maszynami”.
2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu zgodnie z prowadzoną działalnością. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z jej przeznaczeniem.
3. Wynajmujący w przypadku naruszenia postanowień zawartych w ust.2 może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości:
 - 1) zł netto (słownie złotych:.....) za wynajem 1 m² powierzchni w budynku Zespołu Poradni Specjalistycznych Szpitala przy ul Terebelskiej 57-65 w Białej Podlaskiej, co daje kwotę czynszu w wysokości zł brutto za 1 m² w tym obowiązujący podatek VAT.
 - 2) zł netto (słownie złotych:/100) za wynajem 1m² powierzchni w Budynku Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologii przy ul. Jana II Kazimierza 4 w Białej Podlaskiej w tym obowiązujący podatek VAT.
 - 3) zł netto (słownie złotych:/100) za wynajem 1m² powierzchni w budynku Centrum Dydaktyczno Administracyjne NP przy ul. ul. Terebelska 57-65w Białej Podlaskiej.
2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury VAT wystawionej na koniec miesiąca w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto Wynajmującego w PKO BP SA nr konta 91 1020 4476 0000 8202 0550 6417. Zapłata Czynszu przez Najemcę następuje w dniu złożenia w banku polecenia przelewu.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 począwszy od 01 stycznia 2027 r. będzie corocznie waloryzowany w formie aneksu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS. 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 danego roku, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty wyrównania czynszu w zwaloryzowanej wysokości począwszy od 01 stycznia danego roku.

4. W ramach czynszu, o którym mowa w ust.1 Wynajmujący zapewni Najemcy korzystanie z niżej wymienionych świadczeń:
 - a) dostawy energii elektrycznej
 - b) dostawy zimnej i ciepłej wody
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT w formie elektronicznej poprzez plik w formacie pdf bez podpisu Najemcy. Faktury będą wysyłane na poniższe adresy e-mail :

Wynajmujący :

Najemca : katarzyna.szubarczyk@szpitalbp.pl / punkt.informacyjny@szpitalbp.pl

6. Faktury przesłane za pomocą innych adresów e-mailowych aniżeli wskazane powyżej nie będą uważane za prawidłowo dostarczone i na jej podstawie nie będzie dokonana płatność. W przypadku braku możliwości przesyłania faktur drogą elektroniczną faktury będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na wskazany adres Najemcy w Umowie.
7. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 5391173456
8. Czynsz za niepełny miesiąc kalendarzowy trwania najmu zostanie obliczony proporcjonalnie. W przypadku zakończenia, rozwiązania umowy z winy Najemcy, czynsz najmu naliczony zostanie za pełny miesiąc kalendarzowy.

§ 4

1. Maszyny stanowią własność Najemcy i służą do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży napojów gorących, słodczy i soków.
2. Najemca odpowiada za właściwe zabezpieczenie urządzeń przed kradzieżą i z tego tytułu ponosi pełną odpowiedzialność.
3. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i porządkowych określonych przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności w związku z działalnością Najemcy, oraz nie odpowiada za uszkodzenia spowodowane przez osoby trzecie, czy powstałe wskutek zdarzeń losowych.
5. Wynajmujący winien powiadomić Najemcę o wszelkich nieprawidłowościach czy awariach w działaniu maszyn, a Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego naprawienia tych nieprawidłowości, czy awarii.

§ 5

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od **02.01.2026 r.** do **31.12.2028 r.**
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego, co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez drugą stronę istotnych warunków umowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy przedmiotowa powierzchnia będzie niezbędną Wynajmującemu do prowadzenia jego statutowej działalności.
5. 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 (w odniesieniu do danej lokalizacji - § 3 ust.1) będzie niższy od dwukrotności czynszu najmu netto należnego za ten miesiąc kalendarzowy (w odniesieniu do danej lokalizacji - § 3 ust.1), Wynajmujący może wyrazić zgodę na obniżenie czynszu za ten miesiąc kalendarzowy (w odniesieniu do danej lokalizacji - § 3 ust.1), 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 (w odniesieniu do danej lokalizacji - §.3 ust.1), Wynajmujący może wyrazić zgodę na nienaliczanie czynszu najmu za okres, w którym działalność nie mogła być prowadzona (w odniesieniu do danej lokalizacji - §.3 ust.1), przy czym jeden dzień braku możliwości prowadzenia działalności będzie odpowiadał 1/30 wysokości czynszu najmu za miesiąc kalendarzowy.
6. Najemca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 2,

- 2) jeżeli w okresie kolejnych 3 miesięcy kalendarzowych przychód z przedmiotu najmu będzie niższy od wartość czynszu najmu netto należnego za ten okres (obliczonego z uwzględnieniem ewentualnego obniżenia zgodnie z ust. 5 pkt 1).
7. Przychód, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 i ust. 5 pkt 2, rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
8. Zaistnienie okoliczności wskazanych w ust. 5 i ust. 6 musi zostać wykazane przez Najemcę na piśmie. 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.
9. Siła wyższa, o której mowa w ust. 5 jest to zdarzenie, którego Strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec, ani któremu nie mogą przeciwdziałać, a które uniemożliwia Wynajmującemu 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) bunty, niepokoje, strajki;
 - 6) inne wydarzenia losowe.

§ 6

Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu wynajmowaną powierzchnię w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Wszelkie uszkodzenia powstałe wskutek demontażu maszyn Najemca ma obowiązek usunąć własnym staraniem, na swój koszt w nieprzekraczalnym terminie do 2 dni po rozwiązaniu umowy. W przypadku nie dotrzymania w/w terminu Wynajmujący prace wykona zastępczo obciążając kosztami Najemcę.

§ 7

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 9

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym sądom powszechnym wg siedziby Wynajmującego.

§ 10

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.

Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności w związku z prowadzoną działalnością Najemcy.

§ 11

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

