

UMOWA NAJMU (PROJEKT)

Nr .../.../AG

Zawarta w Radomiu, w dniu roku, pomiędzy;
Mazowieckim Szpitalem Specjalistycznym w Radomiu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Radomiu, ul. Juliana Aleksandrowicza 5, 26-617 Radom, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000490819, o kapitale zakładowym 70 000 000,00 PLN, NIP 7962963679, REGON 670209356, reprezentowaną przez Zarząd, w imieniu którego działa:

1.
2.

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

Firmą, zwaną dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

W wyniku przeprowadzonego publicznego konkursu ofert na najem boksów użytkowych w siedzibie Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego Sp. z o.o. w Radomiu przy ul. Juliana Aleksandrowicza 5, rozstrzygniętego w dniur., Strony zawierają umowę o następującej treści :

§ 1

Przedmiot umowy

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem boks u użytkowego, zlokalizowanego w siedzibie Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego Sp. z o.o. w Radomiu przy ul. Juliana Aleksandrowicza 5, na parterze budynku „E” Holu Głównego o powierzchni m², zwany dalej „Przedmiotem Umowy”, oznaczonego na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy jako „.....”.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania przedmiotem umowy.
2. Najemca oświadcza, że bierze w najem przedmiot umowy w celu urządzenia sklepu i sprzedaży wyłącznie artykułów określonych w złożonej ofercie tj.:.....
3. Najemca oświadcza, że będzie korzystał z przedmiotu umowy na potrzeby prowadzonej działalności na zasadach określonych niniejszą umową.

§ 3

Czynsz

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu na kwotę **netto zł za 1 m²**, co stanowi łącznie kwotę zł (słownie:) + należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
4. W wypadku zwłoki w zapłacie Wynajmujący może naliczyć od kwoty zaległości odsetki w wysokości ustawowej.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki czynszu o urzędowy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły publikowany przez Główny Urząd Statystyczny (o ile wskaźnik wzrostu będzie dodatni) począwszy od 01.01.2017 r.
6. Dla Najemcy zmiany powyższe są wiążące od chwili doręczenia pisemnego zawiadomienia i obowiązują od daty wskazanej w zawiadomieniu, które Najemca otrzymał, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy.
7. Prawo naliczania czynszu najmu przez Wynajmującego rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 11, określający metraż najmowanej przez Najemcę powierzchni.
8. Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z przedmiotu umowy przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.

§ 4

Opłaty inne niż czynsz

1. Opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy tj. opłaty za: energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie, korzystanie z toalety - w całości obejmuje czynsz.
2. Na życzenie Najemcy, Wynajmujący może podłączyć wewnętrzny numer telefonu, za użytkowanie którego

Najemca będzie obciążany na podstawie faktury w okresach miesięcznych z załączonym bilingiem sporządzonym przez Wynajmującego.

3. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wywozu i unieszkodliwienia odpadów komunalnych w formie miesięcznej **opłaty ryczałtowej w wysokości netto** zł + należny podatek VAT.
4. Opłaty określone w ust. 2 i 3 będą wykazane jako odrębne pozycje na każdej fakturze za dany miesiąc kalendarzowy obejmującej należność czynszową.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty, o której mowa w ust. 3 w przypadku zmiany cen za wywóz i unieszkodliwianie odpadów komunalnych, określone przez podmiot świadczący usługi w tym zakresie na rzecz Wynajmującego. Dla Najemcy zmiany powyższe są wiążące od chwili doręczenia pisemnego zawiadomienia i obowiązują od daty wskazanej w zawiadomieniu, które Najemca otrzymał, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy.
6. W przypadku korzystania przez Najemcę na najmowanej powierzchni z odbiornika telewizyjnego lub/i radiowego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty właściwego abonamentu, zgodnie z ustawą z dnia 21 kwietnia 2005 r. o opłatach abonamentowych (Dz.U.2014.1204).

§ 5

Kaucja

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy na trzy dni przed podpisaniem umowy, Najemca zobowiązany jest wpłacić **kaucję w wysokości** zł (słownie:,), przelewem na wskazany rachunek bankowy Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego Sp. z o.o..
2. Wynajmujący dopuszcza wpłatę kaucji przez Najemcę, najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.
3. Nie wpłacenie kaucji we wskazanym powyżej terminie, upoważnia Wynajmującego do odstąpienia od podpisania niniejszej umowy.
4. Wynajmujący może zaspokoić z kaucji wszelkie swoje roszczenia wynikające z niniejszej umowy.
5. Po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy, w przypadku braku zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, na życzenie Najemcy wyrażone na piśmie, Wynajmujący może zaliczyć kaucję na poczet należności czynszowej za ostatni miesiąc obowiązywania umowy lub wypłacić gotówką lub przelewem na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.
6. Zwrotowi podlega kaucja w należności głównej wraz z odsetkami bankowymi zgodnie z oprocentowaniem środków bieżących na rachunku bankowym.
7. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet należności czynszowej za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, a czynsz obowiązujący w dniu zwrotu kaucji będzie wyższy od wpłaconej kaucji, Najemca dopłaci różnicę.

§ 6

Okres najmu i wypowiedzenie umowy

1. Umowa została **zawarta na czas określony – 3 (trzy) lata i obowiązuje od dnia** do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.
3. Ponadto rażące uchybienia w wykonywaniu obowiązków umownych, w tym w szczególności zwłoka w zapłacie czynszu najemnego za dwa pełne miesiące, zmiana profilu prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego, sprzedaż asortymentu innego niż określony w § 2 ust. 2, nieprzestrzeganie zasad, o których mowa w § § 8, 9 i 10 - uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

Przystosowanie przedmiotu umowy

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przystosowanie przedmiotu umowy na potrzeby prowadzonej działalności w tym na wykonanie niezbędnych zabezpieczeń, ulepszeń itp. pod warunkiem, że przedtem zostaną przedstawione w formie pisemnej i otrzymają akceptację Wynajmującego.
2. Wszelkie koszty związane z bieżącym przystosowaniem przedmiotu umowy, oraz ewentualne inne konieczne nakłady na przedmiot umowy, ponosi wyłącznie Najemca, który oświadcza, że nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu w trakcie obowiązywania i po zakończeniu niniejszej umowy.
3. Wszelkie wykonane prace, o których mowa w ust. 1 powyżej, a które po ich wykonaniu staną się częścią składową przedmiotu umowy będącego własnością Wynajmującego - z wyłączeniem wyposażenia, sprzętów i urządzeń wniesionych przez Najemcę - po zakończeniu umowy stają się własnością Wynajmującego.

§ 8

Zasady korzystania z przedmiotu umowy

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) terminowego płacenia czynszu oraz innych opłat naliczonych zgodnie z zapisami niniejszej umowy,
 - b) właściwego zabezpieczenia mienia i posiadanego wyposażenia,
 - c) utrzymania w czystości przedmiotu umowy własnym kosztem i staraniem,
 - d) udostępnienia przedmiotu umowy Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania przedmiotu umowy, przestrzegania zasad określonych niniejszą umową itp.,
 - e) gromadzenia odpadów komunalnych i innych wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością w sposób bezpieczny dla środowiska, zgodnie z przepisami oraz zasadami obowiązujących na terenie Wynajmującego,

- f) przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów sanitarnych, przepisów ustawy o działalności leczniczej oraz innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego, jeżeli mają one związek z działalnością prowadzoną przez Najemcę na terenie Wynajmującego,
 - g) przestrzegania wszelkich przekazanych do wiadomości zarządzeń, regulaminów, instrukcji itp. obowiązujących na terenie Wynajmującego,
2. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot umowy z dbałością o jego stan ogólny, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom, uwzględniając specyficzny charakter prowadzonej przez Wynajmującego działalności.
 3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu umowy przez czas trwania umowy na własny koszt w stanie nie pogorszonym, w tym wykonania wszelkich prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy, tj. wykonania drobnych napraw podłóg, rolet, malowania ścian, drobnych naprawy instalacji elektrycznej, wymiany żarówek, świetlówek, itp..
 4. Wszelkie koszty związane z wykonaniem prac, o których mowa powyżej - ponosi Najemca, który oświadcza, że nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu w trakcie trwania umowy oraz po jej zakończeniu.
 5. Wyposażenie i umeblowanie przedmiotu umowy jest własnością Najemcy i nie może być przez Wynajmującego sprzedane bądź wykorzystane jako przedmiot rozliczeń z osobami trzecimi.
 6. W ramach czynszu określonego w § 3 ust. 1, Wynajmujący wyraża zgodę, pod warunkiem określonym w ust. 7 poniżej, na umieszczenie na czas trwania umowy, reklamy Najemcy.
 7. Miejsce, wielkość oraz sposób zamieszczenia reklamy nastąpi po uzgodnieniu z Wynajmującym. Pisemny wniosek o umieszczenie reklamy należy przedstawić Wynajmującemu do akceptacji pod rygorem nieważności. Wniosek powinien zawierać przybliżone wymiary reklamy, proponowane miejsce umieszczenia, projekt graficzny, itp. Reklama Najemcy nie może zawierać obrazów, treści, które mogłyby w jakikolwiek sposób zaszkodzić interesom Wynajmującego.
 8. Najemca oświadcza, że nie będzie utrudniał dostępu służbom technicznym Wynajmującego do instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu, jeżeli zajdzie taka konieczność.
 9. Strony zgodnie ustalają, że działalność prowadzona przez Najemcę może być realizowana **we wszystkie dni tygodnia, w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰.**
 10. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania w dniu zakończenia działalności oraz demontażu zamieszczonych reklam i usunięcia ewentualnych szkód.

§ 9

Ograniczenia w użytkowaniu

1. Najemca nie może podnajmować, poddzierżawić lub użyżać przedmiotu umowy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może prowadzić swojej działalności w sposób stanowiący zagrożenie bądź niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia osób przebywających na terenie Szpitala oraz powodujący szkody i utrudnienia w działalności Wynajmującego.
3. Najemca nie może świadczyć żadnych usług medycznych oraz innej działalności konkurencyjnej dla Wynajmującego.
4. Najemca nie może prowadzić usług pogrzebowych, odszkodowawczych, działalności rozrywkowej, w tym salonów gier losowych, salonów masażu oraz działalności agencji towarzyskich.
5. Niedopuszczalne jest prowadzenie przez Najemcę na terenie Wynajmującego, działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających.
6. Niedopuszczalne jest prowadzenie przez Najemcę na terenie Wynajmującego sprzedaży prasy zawierającej przemoc i/lub sceny, treści pornograficzne, sprzedaży i reklamy wszelkich wyrobów alkoholowych, wyrobów tytoniowych, instalowania automatów do gier, prowadzenia usług ksero i innych wychodzących poza działalność określoną w § 2 ust. 2 .
7. Każdorazowa zmiana w przedmiocie zakresu prowadzonej działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, poprzez podpisanie stosownego aneksu.

§ 10

Odpowiedzialność/Ubezpieczenie

1. Odpowiedzialność za prawidłowe-zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie-zapewnienie bezpieczeństwa osób, a także zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie przedmiotu umowy przed ewentualnymi szkodami, kradzieżą, włamaniem, pożarem, ponosi wyłącznie Najemca.
2. Odpowiedzialność za skutki ewentualnych nieprawidłowości w wykonywaniu działalności gospodarczej a związane z użytkowaniem przedmiotu umowy oraz sprzedawanym asortymentem, zarówno w stosunku do osób trzecich, jak i przed zewnętrznymi organami kontrolującymi, ponosi wyłącznie Najemca z wyłączeniem Wynajmującego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom, za które odpowiada Wynajmujący w związku z wykonaniem lub zaniechaniem wykonywania czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy w pełnej wysokości powstałych szkód.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku działania siły

wyższej, żywołów, włamania, kradzieży, zniszczenia itp., powstałe w przedmiocie najmu lub stanowiące jego wyposażenie, a także reklamy umieszczonej przez Najemcę zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przez zatrudnionych pracowników przepisów BHP i p.poż., higieniczno-sanitarnych oraz porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie i utrzymania przez cały okres obowiązywania umowy najmu, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Kopia dokumentu zostanie doręczona Wynajmującemu na każde jego żądanie.

§ 11

Wydanie i zwrot przedmiotu umowy

1. Wydanie i zwrot przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Dział Administracyjno-Gospodarczy i podpisanego przez obie Strony, zwanego dalej „Protokołem”.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 5 dni roboczych od dnia podpisania lub zakończenia umowy najmu.
3. Jeżeli Najemca po zakończeniu niniejszej umowy nie zwolni przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie, Wynajmujący usunie urządzenia i ewentualne wyposażenie Najemcy, co zostanie potwierdzone stosownym protokołem, przy czym Wynajmujący nie odpowiada za wynikłe stąd szkody.

§ 12

Sposób porozumiewania się

1. Wynajmujący upoważnia do kontaktów z Najemcą następujące osoby:
 - a) w sprawach administracyjnych oraz w zakresie nadzoru nad realizacją umowy – Kierownik Działu Administracyjno-Gospodarczego, tel. 48 361 49 07
 - b) w sprawach technicznych – Kierownik Działu Techniczno-Eksplatacyjnego, tel. 48 361 49 89 lub inne wyznaczone przez w/w kierowników osoby - działające w ich zastępstwie.
2. Wyznaczone osoby uprawnione są do zgłaszania Najemcy bieżących uwag dotyczących istotnych naruszeń w realizacji umowy, z prawem wydawania doraźnych poleceń, zaleceń, nakazów, zakazów w sprawach szczególnie istotnych naruszających postanowienia niniejszej umowy.
3. Ze strony Najemcy osobą uprawnioną do kontaktu z Wynajmującym jest, tel.:

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Strony będą dążyć do rozwiązywania ewentualnych sporów wynikających z niniejszej umowy na zasadach polubownych we własnym zakresie.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dokonywane będą na piśmie w formie aneksu podpisanego przez obie Strony – pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych w treści niniejszej umowy mają zastosowanie właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

„NAJEMCA”:

„WYNAJMĄCY”: