

**UMOWA NAJMU nr AG.2014.1. .2018 - PROJEKT**

zawarta w dniu ..... 2018r. pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Szpitalem Wojewódzkim im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu**, ul. Aleje Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji, Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000021024, NIP: 9222292491, , zwanym dalej w umowie „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

**lek. med. Andrzeja Mielcarka – Dyrektora Szpitala**

a

.....  
NIP: ....., REGON: ....., prowadzącą działalność wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: ....., zwaną dalej w umowie „Najemcą” reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy „Stronami”

Umowa jest wynikiem postępowania przetargowego przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą nr XIX/255/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie określenia zasad na jakich samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej może dokonać zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenia aktywów trwałych, dla których podmiotem tworzącym zakład jest Województwo Lubelskie (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 16 lutego 2012r., poz.943), którego rozstrzygnięcie nastąpiło w dniu .....

**§ 1**

**Oświadczenie Wynajmującego**

Wynajmujący oświadcza, iż nieodpłatnie i na czas nieokreślony użytkuje działkę o numerze ewidencyjnym 84/8, położoną przy Al. Jana Pawła II 10 w Zamościu o pow. 14,4935ha dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00069294/4 (zwaną dalej „nieruchomością”).

## § 2

### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca bierze do używania lokal użytkowy o pow.16 m<sup>2</sup> mieszczący się w wydzielonej części holu na I piętrze przy bibliotece w nieruchomości wskazanej w § 1 niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie **wyłącznie punktu obsługi finansowej** (przedmiot najmu) – **Załącznik nr 1 „Rzut I piętra holu przy bibliotece”**.
2. W terminie dwóch miesięcy od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany do sporządzenia dokumentacji projektowej, tj. ekspertyzy w zakresie możliwości zmiany sposobu użytkowania, projektu technologicznego i budowlanego, wykonania zabudowy, podłączenia mediów i wyposażenia pomieszczenia własnym staraniem, na własny koszt i w uzgodnieniu z Wynajmującym.
3. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu, określonego w ust.1 niniejszego paragrafu, wyłącznie do prowadzonej przez siebie działalności niekonkurencyjnej wobec Szpitala oraz wyłącznie w celu wskazanym w ust.1 niniejszego paragrafu.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności oraz zmiany niniejszej umowy.

## § 3

### Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się do przekazania Najemcy przedmiotu najmu do dnia 1 maja 2018r., a Najemca do jego przejęcia w tym terminie od Wynajmującego, na podstawie protokołu podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli stron umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie nie pogorszonym wynikającym z jego zużycia, w dniu rozwiązania umowy.
3. Najemcy, w chwili rozwiązania umowy, przysługuje prawo zabrania z przedmiotu najmu wyłącznie tych elementów wyposażenia, które do przedmiotu najmu wprowadził Najemca, a które dają się odłączyć bez uszkodzenia innych części przedmiotu najmu. Trwała zabudowa przedmiotu oraz pozostałe zmiany lub prace z chwilą rozwiązania umowy stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu (w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych) w chwili zwrotu przedmiotu najmu, w tym ulepszeń.
4. W dniu zwrotu przedmiot najmu powinien być on wolny od jakichkolwiek ruchomości należących do Najemcy, w przeciwnym wypadku pozostawione przedmioty zostaną usunięte na koszt Najemcy i na jego ryzyko pod aktualny adres prowadzenia działalności gospodarczej

ujawniony w odpowiednim rejestrze lub oddane na koszt i ryzyko Najemcy na przechowanie podmiotowi zajmującemu się zawodowo przechowywaniem przedmiotów.

#### **§ 4**

##### **Czynsz najmu**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego tytułem czynszu najmu kwoty ..... zł (słownie: ..... ) netto miesięcznie powiększony o należny podatek od towarów i usług w stawce 23% .
2. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług do kwoty netto czynszu najmu będzie doliczony podatek VAT we właściwej obowiązującej stawce.
3. Czynsz najmu będzie płatny w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.
5. Czynsz najmu będzie naliczany od dnia 1 maja 2018r. niezależnie od tego czy Najemca odebrał przedmiot najmu, za wyjątkiem sytuacji, gdy przedmiot najmu nie może być odebrany z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.
6. Ustalona w ust.1 kwota czynszu najmu wzrasta o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny na koniec roku, bez konieczności wypowiedzania umowy, po pisemnym zawiadomieniu Najemcy, w takim przypadku nowa kwota czynszu będzie naliczana od dnia 1 lutego kolejnego roku.
7. Tytułem zabezpieczenia należności za ustalone opłaty jest weksel własny in blanco złożony przez Najemcę w dniu zawarcia umowy wraz z deklaracją wekslową stanowiącą **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
8. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

#### **§ 5**

##### **Obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania instalacji, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, w tym energii elektrycznej i centralnego ogrzewania.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również związanej z brakiem dostaw wymienionych mediów od podmiotów zewnętrznych.

#### **§ 6**

##### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) utrzymywania przedmiotu najmu jak i jego wyposażenia w dobrym stanie, na własny koszt, przez cały czas trwania najmu oraz w każdych okolicznościach, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw i remontów na własny koszt i pod nadzorem Wynajmującego;
  - b) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu.
2. Najemca jest zobowiązany do:
- a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących u Wynajmującego;
  - b) przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska i przepisów BHP w zakresie dotyczącym przedmiotu najmu;
  - c) posiadania wymaganych prawem decyzji wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska;
  - d) minimalizowania ilości powstających odpadów;
  - e) zabierania z terenu Szpitala wszelkich odpadów powstałych w czasie świadczenia usług w sposób zgodny z prawem;
3. Najemca jest zobowiązany na terenie Wynajmującego przestrzegać obowiązujących przepisów porządkowych.
4. Najemcy nie wolno na terenie Wynajmującego:
- a) myć pojazdów i sprzętu;
  - b) spalać odpadów;
  - c) wylewać substancji niebezpiecznych do gleby lub kanalizacji;
  - d) wwozić jakichkolwiek odpadów.
5. W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych powyższymi zasadami należy zwracać się do Pełnomocnika ds. Systemu Zarządzania Środowiskowego oraz BHP Wynajmującego.
6. Najemca jest zobowiązany ubezpieczyć przedmiot najmu we własnym zakresie.

## **§ 7**

### **Czas trwania umowy**

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2018r.

## **§ 8**

### **Nakłady**

1. Najemca może za zgodą Wynajmującego dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu umowy. Wynajmujący udziela zgody w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Po zakończeniu umowy Wynajmujący nie ma obowiązku zwracać Najemcy wartości nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu.

## **§ 9**

### **Podnajem**

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu lub oddać w bezpłatne używanie osobie trzeciej lub innemu podmiotowi.

## **§ 10**

### **Odpowiedzialność za szkody**

1. Wynajmujący nie będzie, co do zasady, odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania i/lub materiałów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź itp.), a także zdarzenia takie jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.
2. Najemca nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie energii elektrycznej lub działania centralnego ogrzewania. Wynajmujący jednakże niezwłocznie podejmie środki w celu usunięcia powyższych usterek.
3. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu oraz/lub w jakimkolwiek innym mieniu na terenie nieruchomości, o której mowa w § 1 umowy, wyrządzone przez Najemcę lub jego pracowników, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
4. W razie stwierdzenia zaistnienia szkody, Wynajmujący wezwie Najemcę do jej usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
5. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym zgodnie z ust. 4 terminie, będzie skutkowało uprawnieniem Wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy.

## **§ 11**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności z ważnej przyczyny za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
  - 1) Narusza postanowienia § 6 ust.2 pkt a, b, c oraz § 6 ust.4 pkt a-d;
  - 2) Narusza substancję przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;

- 3) niszczy w sposób celowy przedmiot najmu, czyniąc go niezdatnym do użytku lub gdy jego przywrócenie do użytku pociąga za sobą konieczność dokonania istotnych nakładów.
  - 4) Zalega z zapłatą czynszu lub jego części za dwa kolejne okresy płatności.
  - 5) Odda przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania innemu podmiotowi lub osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.
  - 6) Używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem.
3. W każdym czasie strony mogą rozwiązać umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na mocy porozumienia stron.
  4. Najemca może rozwiązać umowę na piśmie pod rygorem nieważności, jeżeli Wynajmujący ze swojej winy nie przekaze przedmiotu najmu w ciągu 14 dni.

## **§ 12**

### **Zakaz cesji**

Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela Kupującego (np. cesja wierzytelności) może nastąpić wyłącznie po wyrażeniu zgody przez podmiot, który utworzył Wynajmującego.

## **§ 13**

### **Zakazy**

1. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego, ani działalności utrudniającej działalność Wynajmującego.
2. Prowadzenie w przedmiocie najmu przez Najemcę inne działalności niż działalność konkurencyjna oraz innej niż określona w § 2 ust.1 wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku naruszenia zakazów określonych w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## **§ 14**

### **Kary umowne**

1. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w kwocie 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych) za każde stwierdzone naruszenie postanowień umowy określonych w § 6 ust.2 pkt a, b, c oraz § 6 ust.4 pkt a, b, c, d.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## § 15

### Bezumowne korzystanie

W przypadku, gdy po rozwiązaniu umowy Najemca nie zwraca przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo naliczyć czynsz za każdy miesiąc bezumownego korzystania w kwocie stanowiącej równowartość dwukrotności czynszu najmu określonego w § 4 ust.1 umowy.

## § 16

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nie stanowi zmiany umowy:
  - 1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego);
  - 2) zmiana danych teleadresowych, zmiany osób reprezentujących Strony,
  - 3) waloryzacja czynszu
3. Najemca oświadcza, iż jest podatnikiem podatku od towarów i usług.
4. Ze strony Najemcy osobą odpowiedzialną za bezpieczeństwo informacji, a w szczególności za dane osobowe oraz informacje uzyskiwane w trakcie realizowanej umowy, jest Administrator Bezpieczeństwa Informacji .....
5. Wszelkie opłaty i koszty wynikające z zawarcia umowy ponosi Najemca.
6. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd w Zamościu.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
9. Wykaz załączników do umowy stanowiących jej integralną część:
  - 1) Załącznik nr 1 – „Rzut II pietra bloku D”
  - 2) Załącznik nr 2 – „Spis wyposażenia”
  - 3) Załącznik nr 3 – „Deklaracja wekslowa”

.....

.....

Wynajmujący

Najemca

