

UMOWA NAJMU nr /DO /2022

zawarta w dniu roku w Legnicy, pomiędzy
Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Legnicy z siedzibą w Legnicy, przy ul. J. Iwaszkiewicza 5 wpisanym do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzonego przez Wojewodę Dolnośląskiego pod nr 000000001953 oraz wpisanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocław-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000163872 reprezentowanym przez **Annę Płotnicką – Mieloch** Dyrektora przy kontrasygnacie Głównego **Księgowego Katarzyny Kaliki**
zwanym dalej *Zamawiającym*

a

.....
.....

NIP:

REGON:

zwanym dalej *Najemcą*

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego nr **1/P/2022** na wynajem pomieszczeń stołówki o łącznej powierzchni **123,10 m²** w celu prowadzenia działalności w zakresie małej gastronomii strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Z dniem **9 maja 2022 roku** Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje pomieszczenia o łącznej powierzchni **123,10 m²** zlokalizowane w budynku 1A poziom -1 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Legnicy przy ul. Iwaszkiewicza 5 w celu prowadzenia działalności w zakresie małej gastronomii.

§ 2

1. Przekazanie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu stron.
2. Protokół przekazania stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu, przy czym po zakończeniu obowiązywania umowy bez względu na sposób jej rozwiązania Najemca opuści wynajmowane pomieszczenia w terminie 7 dni.
4. Po zakończeniu obowiązywania umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia w stanie niepogorszonym poza stopień zużycia wynikający z normalnej eksploatacji.
5. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie § 6 ust 3 pkt 2) Uchwały nr XX/467/12 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 lutego 2012 roku w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim Zarząd Województwa Dolnośląskiego uchwałą nr 4585/VI/21 z dnia 22 listopada 2021 r wyraził zgodę na wynajem będących przedmiotem niniejszej umowy pomieszczeń stołówek.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia małej gastronomii zgodnie z danymi przedstawionymi w ofercie. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności możliwa jest tylko i wyłącznie po otrzymaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może podnajmować, użyczać bądź w inny sposób przekazywać posiadania przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Każda zmiana, rozbudowa lub przebudowa wynajmowanych pomieszczeń albo jego części wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że po zakończeniu umowy najmu, nie będzie domagał się zwrotu nakładów poniesionych na remont lub modernizację przedmiotu najmu jak też jakichkolwiek innych kosztów poniesionych na jego ulepszenie.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w taki sposób, aby nie ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych Wynajmującego. Urządzenia wykorzystywane przez Najemcę do prowadzenia działalności nie mogą zakłócać pracy urządzeń Wynajmującego.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do okresowego przeprowadzania kontroli wynajmowanych pomieszczeń w celu oceny stanu technicznego, sanitarnego i właściwego użytkowania oraz do składania zaleceń usunięcia dostrzeżonych nieprawidłowości pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Prace modernizacyjne wykonywane przez Najemcę nie mogą trwać dłużej niż 2 tygodnie od dnia przejścia przez Najemcę pomieszczeń protokołem zdawczo – odbiorczym.
8. Wynajmujący nie wyraża zgody na przechowywanie w wynajmowanych pomieszczeniach butli gazowych.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do comiesięcznego uiszczania czynszu za najem pomieszczeń wskazanych w § 1 (zwany dalej czynszem najmu) w wysokości zł netto (słownie:złotych netto), tj. zł netto za 1m² powierzchni powiększonego o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja czynszu najmu nastąpi w 2023r.
3. Czynsz najmu uiszczany będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury za dany miesiąc (płatne z góry) przelewem na konto Wynajmującego określone w fakturze.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu odsetki w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie.

§ 5

Najemca zobowiązany jest do:

1. Stosowania się do zasad i przepisów obowiązujących wszystkich użytkowników obiektów i budynków oraz przepisów i regulaminów wewnętrznych Wynajmującego,
2. Przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw związanych z dostosowaniem i utrzymaniem właściwego stanu technicznego przedmiotu najmu, a zakres tych prac należy każdorazowo uzgadniać z odpowiednimi służbami techniczno – eksploatacyjnymi Wynajmującego.
3. Prowadzenia prac w sposób nie zakłócający spokoju użytkownikom budynku i pacjentom, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, sztuką budowlaną, przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie BHP i ppoż. oraz wyposażonych w niezbędny sprzęt, narzędzia i odzież.
4. Usuwania szkód powstałych z jego winy lub przez osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność,
5. Wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony ppoż. oraz oznakowania dróg ewakuacyjnych.
6. Utrzymania pomieszczeń w należytej czystości.
7. Prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i

środowiska.

8. Usuwania i neutralizacji odpadów powstałych w wyniku jego działalności.
9. Oznakowania miejsca prowadzonej działalności.
10. Ubezpieczenia we własnym zakresie wynajmowanych pomieszczeń od ognia i innych zdarzeń losowych na kwotę min 100 000,00 zł

§ 6

1. Niezależnie od czynszu, określonego w § 4, Najemca zobowiązany jest do comiesięcznego ponoszenia kosztów za dostarczone media w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT za miesiąc poprzedni:
 - 1) **Oплата za energię elektryczną** – оплата miesięczная będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników energii elektrycznej zainstalowanych na instalacji zasilającej w energię elektryczną wynajmowane pomieszczenia i średniej ceny za 1 MWh, jaką Dostawca energii elektrycznej obciąża Wynajmującego z tytułu sprzedanej energii elektrycznej i świadczonych usług dystrybucji, z doliczeniem 3% strat na transformatorze.
 - 2) **Oплата за зимną wodę** – оплата miesięczная będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników wody zimnej i ciepłej zainstalowanych na instalacji zasilającej w wodę wynajmowane pomieszczenia i ceny 1m³ wody zimnej według stawek stosowanych przez dostawcę wody dla Wynajmującego.
 - 3) **Oплата за подгрівання води** – оплата miesięczная będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników wody ciepłej, współczynnika 0,21318 odpowiadającego ilości energii cieplnej (w GJ) potrzebnej na podgrzanie 1m³ wody i ceny 1GJ energii cieplnej oszacowanej na podstawie stawek stosowanych przez Dostawcę ciepła dla Udzielającego zamówienie.
 - 4) **Oплата за odprowadzanie ścieków** - оплата miesięczная będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników wody zimnej i ciepłej zainstalowanych na instalacji zasilającej w wodę wynajmowane pomieszczenia i ceny 1m³ ścieków według stawki stosowanej przez Odbiorcę ścieków dla Wynajmującego.
 - 5) **centralne ogrzewanie** -
 - a) **оплата стаła miesięчна** naliczana przez cały rok, jako iloczyn wynajmowanej powierzchni tj. 123,10 m² i stawki oszacowanej na podstawie kosztów stałych, jakim Wynajmujący jest obciążany przez Dostawcę (tj. opłaty za zamówioną moc cieplną i opłaty stałe za usługi przesyłowe).
 - b) **оплата змінна місячна** naliczana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła jako iloczyn wynajmowanej powierzchni tj. 123,10 m² i stawki oszacowanej na podstawie kosztów zmiennych, jakimi Wynajmujący jest obciążany przez Dostawcę ciepła (tj. opłaty za nośnik, оплата змінної за услуги пресылу і оплати за тепло). W przypadku, gdy okres poboru ciepła będzie krótszy niż dany miesiąc kalendarzowy, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do liczby dni poboru ciepła w tym miesiącu. Za pierwszy i ostatni dzień poboru ciepła uznaje się dzień, w którym nastąpiło załączenie lub wyłączenie ciepła.
 - 6) **Одпады комунальні** – wywóz nieczystości stałych w ilości 3,08 m³ odpadów wg stawki stosowanej przez odbiorców odpadów komunalnych dla Udzielającego zamówienie. Zasady rozliczania wywozu odpadów komunalnych obowiązujące u Udzielającego zamówienie określono w następujący sposób współczynnik przeliczeniowy 0,025 x 123,10 Odpady tzw. komunalne winny być segregowane zgodnie z obowiązującą w szpitalu procedurą. Ponadto, najemca jest odpowiedzialny za segregację i unieszkodliwianie wytwarzanych przez siebie odpadów żywieniowych pochodzenia zwierzęcego kategorii III, czyniąc to na własny koszt i ryzyko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa o obowiązującymi procedurami w szpitalu, pod rygorem odpowiedzialności za szkodę powstałą wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego obowiązku. Obowiązek określony w zdaniu poprzedzającym realizowany winien być na podstawie umowy zawartej z właściwym podmiotem.
2. Do kosztów wynikających z zużycia powyższych mediów zostanie doliczony podatek VAT w wysokości jak dla stawki najmu

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do niezwłocznej legalizacji bądź wymiany na nowe układów pomiarowych, zainstalowanych na zasilaniu w media wynajmowanych pomieszczeń, w przypadku:
 - a) upływu terminu ważności legalizacji,
 - b) uszkodzenia,
 - c) na każde wezwanie Wynajmującego w przypadku wykazania nieprawidłowego działania na podstawie przeprowadzonych przez niego udokumentowanych prób.
2. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z powyższych okoliczności wskazanych w ust. 1 do czasu jej usunięcia, odczyt z danego układu pomiarowego będzie stanowił średnią arytmetyczną z ostatnich pełnych 3 miesięcy, gdy układ pomiarowy był sprawny. Gdy niemożliwe będzie wyliczenie średniego zużycia mediów z okresu 3 ostatnich pełnych miesięcy, średnia zostanie wyliczona za najbliższy, możliwie najdłuższy okres.
3. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt okresowych pomiarów instalacji elektrycznej, w terminach określonych przez odrębne przepisy, dla której za granicę eksploatacji uznaje się liczniki energii elektrycznej zainstalowane na zasilaniu wynajmowanych pomieszczeń. Oryginały protokołów pomiarowych należy każdorazowo niezwłocznie dostarczać do Działu Administracyjno-Technicznego Udzielającego zamówienie. Brak aktualnych pomiarów elektrycznych będzie skutkować odłączeniem zasilania bez uprzedniego powiadomienia i z wyłączeniem roszczeń Najemcy.
4. Wszelkie prace związane z układami pomiarowymi, pomiarami elektrycznymi, przeróbkami bądź modernizacjami instalacji, muszą być bezwzględnie wykonywane w uzgodnieniu z Działem Administracyjno-Technicznym Udzielającym zamówienie.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas **nieokreślony od dnia 9 maja 2022 roku.**
2. Umowa może zostać rozwiązana wskutek oświadczenia jednej ze stron, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za porozumieniem stron.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązywania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:
 - 1) zalega z należnością wynikającą z umowy za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień mniejszej umowy.
 - 3) nie respektuje któregośkolwiek z obowiązków opisanych w § 5,
 - 4) narusza zakaz określony w § 3 ust. 8.
4. Rozwiązanie umowy nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

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

§11

Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA