

UMOWA

(wzór)

NR

/2021

nr umowy / rok

NA NAJEM POMIESZCZEŃ

STRONY UMOWY

PARAMETR	NAJEMCA	WYNAJMUJĄCY
Nazwa firmy		Szpital Chorób Płuc im. Św. Józefa
Adres firmy		44-145 Pilchowice ul. Dworcowa 31
NIP		969-11-62-275
REGON		276215293
Rejestr KRS		0000050139
Telefon		32 235-65-27
Fax		32 235 65 95
WWW		www.szpital-pilchowice.pl
E-mail		szpital@szpital-pilchowice.pl

Zawarta w dniupomiedzy:

Nazwa		NIP	
Adres		REGON	
Organ Rejestacyjny		Nr KRS	
Reprezentant I		Stanowisko	

zwanym dalej Wynajmującym lub Stroną,

a

Nazwa		NIP	
Adres		REGON	
Organ Rejestacyjny		Nr KRS	
Reprezentant		Stanowisko	

zwanym dalej Najemcą lub Stroną,
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń na zasadach określonych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest własnością Województwa Śląskiego i znajduje się w jego użytkowaniu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia znajdujące się w Szpitalu Chorób Płuc im. Św. Józefa w Pilchowicach tj. pomieszczenie socjalne i magazynowe o łącznej powierzchni 34,82 m², zlokalizowane w pomieszczeniach piwnicy budynku głównego Szpitala.
2. Najmowane pomieszczenia Najemca wykorzystywać będzie na potrzeby socjalne i magazynowe w celu realizacji usług utrzymania czystości oraz czynności pomocniczych przy obsłudze pacjentów i transportu wewnętrznego w Szpitalu w Pilchowicach, określonych umową nr..... z dnia
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do 5 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmianę przez Najemcę przeznaczenia oraz sposobu wykorzystywania najmowanych pomieszczeń.
5. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do najmowanego pomieszczenia przez całą dobę.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w §2 umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do najmowanego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
3. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące najmowanych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.

4. Wszelkie dokonywane przez Najemcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie najmu oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz do jego zwrotu w dniu zakończenia okresu najmu w stanie nie gorszym niż wynikającym z naturalnego zużycia.
6. Najemca zobowiązuje się do ochrony najmowanego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia.
7. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach, które Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 4

1. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na nieruchomości stają się własnością Wynajmującego.
2. Strony postanawiają, że po zakończeniu najmu Wynajmujący będzie uprawniony do bezpłatnego zatrzymania dokonanych przez Najemcę nakładów i ulepszeń bez jakiegokolwiek wynagrodzenia dla Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli najmowanych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

§ 5

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z umowy, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu najmu od następstw zdarzeń losowych oraz do odpowiedzialności cywilnej na cały okres obowiązywania umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dowodu ubezpieczenia określonego w ust. 2 (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia) - pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od niniejszej umowy.

§ 6

1. Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować / poddzierżawiać przedmiotu najmu w całości lub części lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody podmiotu tworzącego, właściwego dla Wynajmującego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie ani rozporządzać nimi w jakiejkolwiek formie prawem przewidzianej.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany poinformować Wynajmującego o przerwach w prowadzeniu działalności oraz powiadamiać Wynajmującego o innych przyczynach przerwania lub zamknięcia działalności.
2. Przerwa w prowadzeniu działalności nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty opłat wynikających z niniejszej umowy.

§ 8

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującego miesięczny czynsz, w wysokości: 912,40 zł netto tj. **1 122,25 zł brutto** (słownie: jeden tysiąc sto dwadzieścia dwa złote, 25/100).
2. Łączna wartość umowy na dzień podpisania, wynosi **13 467,02 zł brutto**.
3. Stawka czynszu może podlegać waloryzacji raz w roku, jedynie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego **oraz każdorazowo w przypadku wzrostu cen mediów**. Zmiana czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa powyżej, wymaga formy pisemnego poinformowania Najemcy o tym fakcie, ale bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu zastrzeżonego w niniejszej umowie przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu najmu, oddanie w podnajem (za zgodą Wynajmującego) lub inne przeszkody.
5. Miesięczny czynsz jest płatny na podstawie sporządzonej faktury VAT, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT na rachunek Wynajmującego – nr konta
W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz odsetkami w wysokości wynikającej z przepisów prawa.
6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
7. Podatki i inne ciężary publiczne związane z przedmiotem umowy zostały zawarte w czynszu.

§ 9

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany, w terminie wskazanym w powyższym zdaniu, do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność.
2. Po zakończeniu umowy strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy ze zdania najmowanych pomieszczeń, w którym szczegółowo określą ich stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie. W przypadku nie usunięcia wad ujętych w protokole w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu, Wynajmujący ma prawo zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy obciążając go karą umowną w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.
3. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, które są własnością Najemcy, Najemca po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym w terminie 14 dni kalendarzowych od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę pomieszczeń z chwilą zakończenia umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo – odbiorczego, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości trzykrotności czynszu należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za każdy dzień od daty upływu trwania umowy do daty zdania najmowanych pomieszczeń.

§ 10

1. W przypadku usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez Najemcę działalności, Najemcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Wynajmującego.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez Najemcę za okres zawieszenia działalności. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 11

1. Umowa zawarta jest na okres od 01.07.2021 r. do 30.06.2022 r.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego lub uporczywego naruszania przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, złożonego na piśmie w szczególności, gdy:
 - a) zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalsza realizacja umowy będzie nie możliwa lub niecelowa,
 - b) Najemca utraci prawo do wykonywania świadczeń albo prawo to zostanie zawieszone,
 - c) Najemca nie wywiązuje się z obowiązku poddania kontroli zgodnie z treścią niniejszej umowy,
 - d) dojdzie do przekształceń Wynajmującego w wyniku których nowy podmiot przejmie realizowane dotąd zadania z zakresu ochrony zdrowia,
 - e) Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu powyżej 14 dni od terminu wymagalności,
 - f) Najemca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
 - g) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działania inne niż zawarte w § 2 ust. 2 niniejszej umowy lub udostępni go do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - h) zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa, stan prawny nieruchomości albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalszy najem będzie niemożliwy lub niecelowy,
4. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 2 i 3 rozwiązanie umowy przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić tylko za porozumieniem obu stron.
5. Strony dopuszczają zmianę umowy, co do wielkości najmowanych powierzchni, jeżeli okaże się to niezbędne dla realizacji umowy w związku z powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie lub decyzjami właściwych organów administracji.

§ 12

1. Wynajmujący ma prawo naliczenia Najemcy kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia łącznego brutto, o którym mowa w § 8 ust. 2 w przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Najemcy, w szczególności w przypadku wykorzystania przedmiotu najmu w sposób inny, niż ujęty w niniejszej umowie.
2. Kara umowna jest płatna w terminie 7 dni od daty przesłania Najemcy noty księgowej. Wynajmujący ma prawo potrącić Najemcy karę umowną z bieżącego wynagrodzenia wynikającego z realizacji umowy nr....., a Najemca wyraża na to zgodę.
- 3.

§ 13

1. Ze strony Wynajmującego odpowiedzialnym za nadzór nad realizacją niniejszej umowy jest - tel., e-mail
2. Ze strony Najemcy odpowiedzialnym za należyte wykonywanie umowy jest, który zobowiązany do pozostawania w stałym i bezpośrednim kontakcie (telefonicznym, mailowym) z Wynajmującym przez wszystkie dni tygodnia przez 24 godziny na dobę pod nr tel....., e-mail
3. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją, wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.

4. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone, nawet w razie zwrotu do nadawcy chyba, że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń.
5. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w miejscu siedziby Wydzierżawiającego.
8. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

PODPIS I PIECZĄTKA REPREZENTANTA NAJEMCY	PODPIS I PIECZĄTKA REPREZENTANTA WYNAJMUJĄCEGO