

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu**2023 r.** w Radomiu, pomiędzy:

Radomskim Szpitalem Specjalistycznym im. dr. Tytusa Chałubińskiego z siedzibą w Radomiu przy ul. Lekarskiej 4, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000031259, NIP: 7960012187, REGON: 000315086,

reprezentowanym przez:

Marek Pacyna - Dyrektor

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a:

.....reprezentowanym przez -

zwanym w treści umowy **Najemcą**.

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest nieodpłatnym użytkownikiem nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Tochtermana 1.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem **4 m²** powierzchni w budynkach szpitala, położonych w Radomiu przy ul. Tochtermana 1, w celu zainstalowania 4 sztuk automatów samoobsługowych do sprzedaży napojów zimnych, gorących, produktów spożywczych oraz maseczek itp., zwanych w dalszej części umowy „maszynami”. (po 1 m² powierzchni dla każdej maszyny). Wynajmujący wymaga, aby wiodący udział w ofercie produktów w maszynach miały następujące produkty: maseczki jednorazowe, woda mineralna gazowana i niegazowana.
3. Szczegółowa lokalizacja maszyn zostanie opisana w Załączniku nr 1 do umowy.
4. Maszyny stanowią własność Najemcy i są przeznaczone do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej.
5. Na wniosek Najemcy i za zgodą Wynajmującego może zostać zmieniona lokalizacja posadowienia maszyn, oraz ilość maszyn, na zasadach i warunkach finansowych niniejszej umowy.

§ 2

Adaptacja powierzchni najmu

1. Wszelkie prace związane z instalacją maszyn dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności, Najemca wykona własnym staraniem i na swój koszt.
2. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie niezbędne zezwolenia i będzie odpowiedzialny za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności oraz zgodność zainstalowanych przez siebie w obiekcie najmu maszyn, urządzeń, sprzętu i wyposażenia, z przepisami BHP, PIP, PPOŻ, SANEPID itp., oraz decyzjami właściwych organów publicznych.
3. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej, dokonane zostaną przez wykwalifikowany personel Najemcy na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, w obecności upoważnionego pracownika Działu Technicznego. Zakres i termin prac musi zostać zgłoszony i uzgodniony z kierownikiem Działu Technicznego szpitala.
4. Maszyna do sprzedaży napojów gorących musi posiadać własne zasilanie w wodę.
5. Wszelkie planowane przez Najemcę modernizacje, naruszające stan funkcjonalno - użytkowy powierzchni najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3.

Szczegółowe zasady najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu maszyn.
2. Wynajmujący nie odpowiada za jakiegokolwiek uszkodzenia maszyny, dewastację lub ich kradzież.
3. Serwisanci będący przedstawicielami Najemcy mają prawo dostępu do maszyny całodobowo.
4. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia obok maszyn koszy pedałowych z pokrywą na odpady komunalne.
5. Najemca odpowiada za szkody powstałe z Jego winy na wynajętej powierzchni.
6. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną w powierzchni najmu, także za szkody wyrządzone osobom trzecim.

§ 4

Ograniczenia w użytkowaniu

1. Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu, dla celów prowadzonej przez siebie działalności z odpowiednią troską i dbałością o jego stan.
2. Z uwagi na fakt, że powierzchnia najmu znajduje się w kompleksie budynków szpitalnych, w których świadczone są usługi medyczne - Najemca nie może prowadzić sprzedaży tytoniu i innych zakazanych produktów; prowadzona działalność nie może w jakikolwiek sposób zakłócać ciszy i wywoływać innych skutków, mających negatywny wpływ na komfort pobytu pacjenta, pracę personelu i charakter miejsca.
3. Najemca nie może prowadzić innej działalności niż opisana w § 1 ust.2 oraz takich, które byłyby konkurencyjne dla Wynajmującego.
4. Wynajętej powierzchni Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 5

Czynsz najmu

1. Za korzystanie z powierzchni najmu w celu określonym w § 1 ust.2 Umowy, Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: **4 m² x zł netto/ 1 m² = zł netto** powiększony o należny 23% podatek VAT w wysokości zł brutto (słownie: złotych) Całkowite wynagrodzenie brutto z tytułu czynszu najmu wyniesie złotych. („Czynsz Najmu”).
2. Czynsz Najmu należny jest od dnia protokolarnego przekazania powierzchni najmu Najemcy, wskazanego w **Załączniku Nr 1** do Umowy - „**Protokół przekazania powierzchni najmu**”
3. W przypadku, gdy czynsz najmu należny jest za niepełny miesiąc kalendarzowy, jego kwotę oblicza się proporcjonalnie, biorąc pod uwagę rzeczywistą ilość dni danego miesiąca.
4. Czynsz najmu należny jest Wynajmującemu począwszy od dnia protokolarnego przekazania powierzchni, niezależnie od tego czy Najemca rozpocznie działalność.
5. Najemca płaci ustalony czynsz miesięcznie, w terminie do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie do 15 dnia danego miesiąca. Faktura może mieć formę papierową, elektroniczną lub może mieć formę faktury ustrukturyzowanej czyli tzw. e-faktury.
6. W przypadku opóźnień w opłatach należności wynikającej z umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, od dnia wymagalności do dnia zapłaty.
7. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust.6 niniejszego paragrafu przysługuje rekompensata za koszty odzyskania należności na zasadach i w wysokości określonej w art. 10 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r.

o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 893).

8. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
9. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następnym po podpisaniu umowy, tj. w roku 2024.
10. Strony ustalają, że waloryzacja wynagrodzenia następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. powyżej. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie, którego wymagalność nastąpi po tym terminie.
11. W przypadku w którym wymagalność wynagrodzenia nastąpi przed publikacją przez GUS informacji o średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Strony dokonają stosownych korekt w rozliczeniu po dokonaniu tej publikacji.

§ 6

Opłata eksploatacyjna

1. Poczynając od dnia protokolarnego przekazania powierzchni, Najemca ponosić będzie koszt zużycia energii elektrycznej.
2. Koszt zużycia energii elektrycznej będzie ustalony poprzez wyliczenie kwoty ryczałtu miesięcznego dla każdej maszyny osobno, po przedstawieniu karty technicznej maszyny, według stawek i zasad określonych w taryfie operatora za pośrednictwem Wynajmującego.
3. Opłatę za zużycie energii elektrycznej Najemca będzie regulować na podstawie faktury papierowej, elektronicznej lub ustrukturyzowanej czyli tzw. e-faktury, wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni liczonych od daty wystawienia faktury.

§ 7

Kaucja

1. Wpłacone przez Najemcę w postępowaniu przetargowym wadium w wysokości 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), **musi zostać uzupełnione do wartości jednomiesięcznego czynszu brutto**, czyli do kwotyzł brutto (.....) najpóźniej w dniu poprzedzającym przekazanie powierzchni najmu, na konto bankowe Wynajmującego:

Bank PKO S.A. I O/Radom 30 1240 1789 1111 0000 0777 0652

2. Wadium zostaje zaksięgowane jako kaucja, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, z tytułu wykonywania niniejszej umowy.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami należności czynszowych za jeden miesiąc, Wynajmujący ma prawo pokryć zaległości z kaucji zabezpieczającej.
4. O pobraniu Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę, który w ciągu 7 dni jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji do kwoty **jednomiesięcznego czynszu brutto** czyli do kwotyzł brutto (.....)
5. Po rozwiązaniu umowy, w przypadku braku zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z realizacji niniejszej Umowy, kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w ciągu 14 dni.

§ 8

Termin realizacji umowy

Termin realizacji umowy wynosi 24 miesiące liczone od dnia 2023 roku.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:

1) jeśli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności zgodnie z art. 672 K.C.,

2) jeśli Najemca nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 4 umowy,

3) jeśli mimo pisemnego upomnienia Wynajmującego - Najemca będzie użytkować wynajętą powierzchnię niezgodnie z deklarowaną w niniejszej umowie działalnością,

4) jeśli nastąpi naruszenie ograniczeń określonych w § 4 umowy.

2. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podania przyczyny.

3. Umowa może być rozwiązana w drodze porozumienia stron w każdym czasie.

§ 10

Przejęcie powierzchni najmu

1. Najemca zobowiązuje się do przejęcia powierzchni najmu i podpisania „ **Protokołu przekazania powierzchni najmu**” stanowiącym **Załącznik nr 1 do umowy**, w terminie wskazanym przez Wynajmującego i odpowiada za wszelkie szkody powstałe od daty przejęcia.

2. W przypadku uchylania się lub odmowy przejęcia przez Najemcę powierzchni najmu w terminie określonym w ust.1, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym i zatrzymać, wpłacone w postępowaniu przetargowym wadium w pełnej wysokości.

§ 11

Zwrot powierzchni najmu

1. Najemca przekaże Wynajmującemu powierzchnię najmu w ciągu **jednego dnia** roboczego liczonego od dnia jej rozwiązania.

2. Najemca przekaże powierzchnię najmu w stanie nie gorszym od istniejącego w dniu podpisania **Załącznika Nr 1 do Umowy „ Protokół przekazania powierzchni najmu ”**, uwzględniającym jego naturalne zużycie, związane z właściwą eksploatacją. Opis stanu powierzchni zawarty będzie w **Załączniku Nr 2 do Umowy „ Protokół zwrotu powierzchni najmu ”**

3. Najemca jest zobowiązany do usunięcia z przedmiotu najmu wszelkich urządzeń i wyposażenia zainstalowanych przez Najemcę w przedmiocie najmu i naprawi wszelkie szkody powstałe wskutek ich usunięcia.

4. Najemca ureguje wszelkie należności obciążające Najemcę na podstawie niniejszej umowy i zobowiązuje się do zapłaty w ciągu 14 dni od dnia faktycznego przekazania powierzchni najmu Wynajmującemu.

5. W przypadku nieopuszczenia powierzchni najmu po upływie okresu obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni najmu w wysokości czynszu najmu , o którym mowa w § 5 ust. 1, z uwzględnieniem ewentualnych waloryzacji oraz zmiany stawki podatku VAT, płatnego za każdy miesiąc bezumownego korzystania na podstawie noty księgowej i w terminie w niej wskazanym.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci podpisanych przez Strony aneksów.
2. Wszelkie zawiadomienia, informacje, żądania, uzgodnienia i oświadczenia związane z Umową bądź jej realizacją powinny być sporządzone na piśmie i będą uważane za skutecznie doręczone drugiej Stronie Umowy w momencie dostarczenia, jeśli zostaną przekazane adresatowi osobiście, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską na adres wymieniony na wstępie niniejszej Umowy.
3. W przypadku braku pisemnej informacji o zmianie adresu, wszelkie zawiadomienia wymagane w ramach tej umowy będą skuteczne wobec każdej strony w razie dostarczenia na adresy stron wymienione na wstępie niniejszej Umowy.
4. Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownej wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikają z realizacji Umowy lub jej interpretacji.
5. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się w terminie 30 dni, Strony zgadzają się poddać spory wynikłe z realizacji Umowy, jej interpretacji lub z tym związane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.
8. Integralną częścią Umowy są jej następujące załączniki:

a) Załącznik Nr 1 „Protokół przekazania powierzchni najmu ”

b) Załącznik Nr 2 „Protokół zwrotu powierzchni najmu ”

Akceptuję pod względem finansowym:

.....
Główny Księgowy

.....
Wynajmujący:

.....
Najemca



Radom, dnia 2023 r.

ZAŁĄCZNIK nr 1

do umowy najmu zawartej w dniu2023 r. w Radomiu, pomiędzy:

Radomskim Szpitalem Specjalistycznym im. dr. Tytusa Chałubińskiego z siedzibą w Radomiu przy ul. Lekarskiej 4, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000031259, NIP: 7960012187, REGON: 000315086,
a:

.....

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA POWIERZCHNI NAJMU

W dniu2023 r. Komisja w składzie:

1. - Radomski Szpital Specjalistyczny
2. - Radomski Szpital Specjalistyczny

przekazała Najemcy 4 miejsca o powierzchni 1 m² każde, zlokalizowane w:

1. budynek Centrum Rehabilitacji - automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²
2. budynek Oddziału Ginekologiczno - Położniczego:
- automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²
- automat do sprzedaży napojów gorących - szt. 1/ 1 m²
3. budynek Szpitalny Oddział Ratunkowy - automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie określonym w umowie najmu.

Uwagi:.....
.....
.....

Podpisy stron protokołu :

1.....

.....
Przyjmujący

2.....

Przekazujący

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egz. dla Przyjmującego, 2 egz. dla Przekazującego.



Radom, dnia r.

ZAŁĄCZNIK nr 2

do umowy najmu zawartej w dniu**2023 r.** w Radomiu, pomiędzy:

Radomskim Szpitalem Specjalistycznym im. dr. Tytusa Chałubińskiego z siedzibą w Radomiu przy ul. Lekarskiej 4, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000031259, NIP: 7960012187, REGON: 000315086,
a:

.....

PROTOKÓŁ ZWROTU POWIERZCHNI NAJMU

W dniu2023 r. Komisja w składzie:

1. - Radomski Szpital Specjalistyczny
2. - Radomski Szpital Specjalistyczny

przejęła od Najemcy 4 miejsca o powierzchni 1 m² każde, zlokalizowane w:

1. budynek Centrum Rehabilitacji - automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²
2. budynek Oddziału Ginekologiczno - Położniczego:
- automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²
- automat do sprzedaży napojów gorących - szt. 1/ 1 m²
3. budynek Szpitalny Oddział Ratunkowy - automat do sprzedaży napojów zimnych, art. spożywczych oraz maseczek - szt. 1/ 1 m²

w której była prowadzona działalność gospodarcza w zakresie określonym w umowie najmu.

Uwagi:.....
.....
.....

Podpisy stron protokołu :

1.....

.....

Przekazujący:

2.....

Przyjmujący:

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: 2 egz. dla Przyjmującego, 1 egz. dla Przekazującego.

