

**UMOWA NAJMU NR .....ZO/N-2/2304/7/2019**

zawarta w Białej Podlaskiej w dniu ..... r. pomiędzy Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej Podlaskiej z siedzibą w: 21-500 Biała Podlaska, ul. Terebelska 57-65, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000136017, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowanym przez Dyrektora Dariusza Oleńskiego, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w ..... Sądzie Gospodarczym ..... Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr ....., reprezentowanym przez .....,

**LUB**

Panem/Panią....., przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, działającym pod nazwą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
NIP: ..... , zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 96,8 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na świadczenie przez Najemcę kompleksowych usług gastronomicznych.
2. W skład wynajmowanych pomieszczeń wchodzi:  
**NISKI PARTER**

1. Magazyn	12,0 m <sup>2</sup>
2. Szatnia personelu	6,0 m <sup>2</sup>

**WYSOKI PARTER**

Lokal gastronomiczny	78,8 m <sup>2</sup>
----------------------	---------------------

**RAZEM** **96,8 m<sup>2</sup>**
3. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa ust. 2 odbędzie się niepóźniej niż w ciągu 7 dni od 01.07.2019 r. i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez strony umowy.
4. Za niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 3 Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 złotych za każdy dzień zwłoki. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

5. Wynajmujący wymaga, aby Najemca rozpoczął przygotowanie i sprzedaż produktów o których mowa w § 3 ust. 1 nie później niż w terminie do dnia **15.07.2019 r.** Za niedotrzymanie terminu o którym mowa w zdaniu powyższym Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 złotych za każdy dzień zwłoki. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

## § 2

Wynajmujący zapewni Najemcy:

- 1) dostęp komunikacyjny do wynajętych pomieszczeń;
- 2) ogrzewanie pomieszczeń;
- 3) dostawę energii elektrycznej;
- 4) dostawę wody ciepłej;
- 5) dostawę wody zimnej
- 6) odprowadzenie ścieków

## § 3

1. Najemca będzie prowadzić w wynajętych pomieszczeniach przygotowanie i sprzedaż min.:

- 1) dań gorących w tym zestawów obiadowych;
- 2) wyrobów garmazeryjnych;
- 3) napojów gorących i chłodzących;
- 4) ciastek, ciast, słodczy, owoców itp.

2. Przy sprzedaży Najemca będzie stosować ceny nie wyższe niż obowiązujące w podobnych placówkach tego typu na terenie Białej Podlaskiej.

3. Pomieszczenia będą wykorzystywane przez Najemcę w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu – do świadczenia usług określonych w § 1.

4. Jakakolwiek zmiana wykorzystywania pomieszczeń Wynajmującego poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy przez Najemcę i stanowić będzie podstawę do jej rozwiązania bez wypowiedzenia.

## § 4

Sprzedaż będzie prowadzona codziennie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>, nie wyłączając sobót i niedziel. Wynajmujący dopuszcza wydłużenie ww. godzin sprzedaży.

## § 5

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu miesięcznego za najem w wysokości netto ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni tj. .... zł, (słownie złotych: .....) plus podatek VAT w obowiązującej wysokości. Czynsz płatny będzie w terminie do dnia 25-go każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na konto Wynajmującego w **Banku Spółdzielczym w Białej Podlaskiej nr konta 10 8025 0007 0024 1650 2000 0020.**

2. Kwota wymieniona w ust. 1 obejmuje koszty administracyjne Wynajmującego, koszty wynajmu pomieszczeń, koszt centralnego ogrzewania taki sam przez okres obowiązywania umowy.

3. Najemca ma obowiązek w terminie 30 dni od przejęcia przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, zainstalowania na własny koszt urządzeń pomiarowych energii elektrycznej czynnej ze wskaźnikiem mocy maksymalnej oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody – zużywanej przez Najemcę w wynajmowanych pomieszczeniach. Do czasu zainstalowania urządzeń pomiarowych energii elektrycznej oraz wodomierzy, za energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków Najemca będzie płacił ryczałt. Warunki techniczne, zakres opomiarowania, zasady naliczania w/w ryczałtu ustalane będą w formie

notatki służbowej sporządzonej przez obie strony.

4. Faktury w kwocie wynikającej z ust. 1 wystawiane będą w terminie nie później niż do 15 dnia danego miesiąca, faktury za energię elektryczną i wodę wystawiane będą według kosztu jednostki czynnika z faktur dostawców mediów za miniony miesiąc oraz zmierzonych ilości, w terminie nie później niż do 15 dnia następnego miesiąca.
5. Czynsz najmu, o którym mowa w ust 1 począwszy od 01 stycznia 2020 r. będzie corocznie podwyższany w formie aneksu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS. Najemca będzie zobowiązany do podpisania tego aneksu. W przypadku, gdy Najemca odmówi podpisania powyższego aneksu do umowy Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego podwyższenia czynszu w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a Najemca będzie zobowiązany do płacenia tak ustalonego czynszu
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez podpisu Najemcy.
7. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany NIP .....

## § 6

1. Najemca zobowiązuje się:

- 1) Wyposażyć lokal w niezbędny sprzęt do działalności handlowej, o której mowa w § 3 ust 1.
  - 2) Dbać o powierzony lokal, jego wystrój, sprzęt itp.
  - 3) Utrzymać porządek w lokalu.
  - 4) Wyposażyć lokal w urządzenia zmniejszające uciążliwość prowadzonej działalności np.: pochłaniacze zapachów lub filtry pochłaniające zapachy w okapach kuchennych itp.
  - 5) Stosować się do zaleceń służb sanitarnych i inspekcji pracy.
  - 6) Wykonać ewentualne prace adaptacyjne i modernizacyjne na własny koszt.
2. Przed rozpoczęciem działalności, w terminie o którym mowa w § 1 ust. 5 Najemca wykona czynności, które będą miały na względzie poprawę wizerunku wynajętego lokalu gastronomicznego poprzez: odnowienie powierzchni ścian i sufitów lub inne czynności po uzgodnieniu z Wynajmującym.

## § 7

1. W trakcie trwania umowy Najemca może dokonywać remontowych lub adaptacyjnych zmian w wynajmowanych pomieszczeniach i instalacjach do potrzeb montażu nowych urządzeń wyposażenia lub poprawy bezpieczeństwa i warunków pracy - każdorazowo po zasięgnięciu opinii i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Remonty i adaptacje oraz montaż wyposażenia, o których mowa w ust. 1, Najemca wykona na własny koszt i we własnym zakresie. Koszt tych remontów i adaptacji, przez które rozumie się wszelkie prace remontowo-budowlane, nie podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od umowy. Ulepszenia wynikające z remontów i adaptacji Wynajmujący po zakończeniu umowy może według swego uznania zatrzymać bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości lub żądać ich usunięcia i przywrócenie stanu poprzedniego.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, obciążają w całości Najemcę i nie mogą mieć wpływu na jego zobowiązania.

## § 8

1. Umowę zawarto na okres **od dnia 01.07.2019 r. do dnia 30.06.2022 r.**
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem obu stron.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu i/lub opłat za media przez dwa kolejne okresy płatności po bezskutecznym wezwaniu i udzieleniu Najemcy 14 dniowego terminu do uzupełnienia zaległości w czynszu i/lub opłatach.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę w dowolnym czasie za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy przedmiotowe pomieszczenia będą niezbędne Wynajmującemu do prowadzenia jego statutowej działalności.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia w sytuacji naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę. Za naruszenie umowy strony uznają także odmowę przez Najemcę podpisania aneksu, o którym mowa w § 5 ust. 5 umowy.
6. Najemca może rozwiązać umowę za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia w sytuacji, gdy wynajmowana powierzchnia nie wystarcza mu do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy lub gdy dalsze prowadzenie przez niego działalności w wynajmowanych pomieszczeniach stało się dla niego nieopłacalne.

## § 9

1. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy w terminie nie dłuższym niż **7 dni** Najemca obowiązany jest zwrócić pomieszczenia Wynajmującemu w stanie nie gorszym niż chwili zawarcia umowy, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za ich zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Po zakończeniu umowy Najemca przekaze Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z opisem stanu faktycznego.
3. Za niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust.1 Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 2 000 złotych za każdy dzień zwłoki. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może czynić w pomieszczeniach wynajętych zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem pomieszczeń.
5. Jeżeli Najemca używa wynajętych pomieszczeń w sposób sprzeczny z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób albo, gdy pomieszczenia zaniedbuje w sposób rażący Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
6. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu umowy w podnajem osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Dotyczy to również każdego innego udostępnienia lub umożliwienia dostępu innym podmiotom niż Najemca. W przypadku naruszenia niniejszego ust. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

## § 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zabezpiecza przed włamaniem i kradzieżą pomieszczenia będące przedmiotem umowy.

## § 11

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących, wyposażenie wynajętych pomieszczeń oraz ponosi koszty utrzymania ich w należytym stanie technicznym, uwzględniającym wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp w zakresie:
  - 1) posadzek, tynków, okładzin i malatury
  - 2) szklenia powierzchni okien, drzwi i ścianek
  - 3) armatury, przyborów sanitarnych, podejść wodnych i kanalizacyjnych,
  - 4) urządzeń wentylacji,
  - 5) instalacji, osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
  - 6) stolarki drzwiowej i okiennej oraz pozostałych elementów stolarskich,
2. Granicę odpowiedzialności eksploatacyjnej pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą dotycząca instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych stanowią liczniki energii elektrycznej i wody oraz poziomy kanalizacyjny.
3. Wynajmujący wraz z Najemcą będzie okresowo dokonywał przeglądów realizacji ust.1, po których Wynajmujący każdorazowo będzie precyzował ewentualny zakres prac do wykonania lub sfinansowania przez Wynajmującego lub Najemcę, wyznaczając Najemcy termin na wykonanie tych prac. Jeżeli Najemca uchybi powyższemu terminowi Wynajmujący może go obciążyć karą umowną w wysokości 50 złotych za każdy dzień zwłoki. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
4. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu na czas trwania umowy w wybranym przez siebie towarzystwie ubezpieczeniowym w zakresie od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych. W przypadku powstania szkody i uznania jej przez ubezpieczyciela, odszkodowanie ubezpieczeniowe otrzymuje Wynajmujący.

## § 12

Na Najemcy spoczywa obowiązek niezwłocznego informowania służb eksploatacyjno-remontowych Wynajmującego (pod wewnętrzny numer telefonu 222 i/lub 130) o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie szpitala zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia, a także na zanieczyszczenie środowiska.

## § 13

### INFORMACJE POUFNE

1. W celu realizacji postanowień niniejszego paragrafu ustala się, że „informacja poufna” oznacza informację techniczną, technologiczną, organizacyjną i/lub handlową otrzymaną lub uzyskaną w sposób zamierzony lub niezamierzony od drugiej strony w formie pisemnej, ustnej, czy też elektronicznej, w związku z realizacją niniejszej umowy. „Informacje poufne” to w szczególności informacje, które strony otrzymały bezpośrednio od siebie nawzajem, a także za pośrednictwem osób działających w imieniu drugiej strony lub osób trzecich, nieujawnione przez stronę, której dotyczą do publicznej wiadomości w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi przez nieoznaczony krąg osób. Za informację poufną strony uznają również wszelkie dane osobowe dotyczące w szczególności pacjentów Wynajmującego czy też osób u niego zatrudnionych, a które zostały powzięte przez Najemcę w toku realizacji przedmiotowej umowy.
2. W przypadku wątpliwości, czy określona informacja stanowi informację poufną, strona zobowiązana do zachowania tajemnicy, zwróci się do drugiej strony o wyjaśnienie wątpliwości.
3. W związku z powierzeniem informacji poufnych stronie, dana strona zobowiązana jest do

zachowania ich poufności oraz zapewnienia ich ochrony w stopniu, co najmniej, równym poziomowi ochrony, na jakim chroni własne informacje poufne, nie mniejszym jednak niż uzasadniony w danych okolicznościach, a wynikającym z profesjonalnego charakteru działalności stron.

4. Strony zobowiązują się korzystać z wszelkich informacji poufnych wyłącznie w celu realizacji umowy, nie ujawniać ich osobom trzecim i nie upubliczniać bez pisemnej zgody strony, której informacje poufne dotyczą.
5. Nie stanowi uchybienia obowiązkowi zachowania w tajemnicy informacji poufnych, ujawnienie takich informacji w wyniku zobowiązania nałożonego przez uprawniony organ administracji publicznej lub sąd. Strona, która zobowiązana zostanie przez uprawniony organ lub sąd do ujawnienia informacji poufnej, niezwłocznie zawiadomi o tym stronę przeciwną.
6. Strony zobowiązują się do dołożenia wszelkich starań w celu zapewnienia, aby środki łączności wykorzystywane przez nie do odbioru, przekazywania oraz przechowywania informacji gwarantowały zabezpieczenie informacji poufnych przed dostępem osób trzecich nieupoważnionych do zapoznania się z nimi.
7. Obowiązek zachowania tajemnicy informacji poufnych obciąża strony przez okres obowiązywania umowy a także, przez okres 5 lat licząc od daty zakończenia jej obowiązywania.

#### **§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 15**

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy musi być dokonana w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

#### **§ 16**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 17**

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

#### **§ 18**

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

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**