UMOWA NAJMU (projekt)

zawarta w dniu 01.04.2019 r. w Białej Podlaskiej, pomiędzy**:**

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej Podlaskiej z siedzibą: 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 **mgr inż. Dariusza Oleńskiego - Dyrektora**, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

……., z siedzibą w ……..ul…….. , wpisaną do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą pod numerem księgi ……., KRS: ……., REGON: ……, NIP: ……., reprezentowaną przez: ……. ……
zwanym dalej **Najemncą**

§ 1
Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem następujących pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 94,12 m^2 usytuowanych w budynku C i J w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym przy ul. Terebelskiej 57-65, 21-500 Biała Podlaska:
    1) P2 Recepcja,
    2) P-5 Pokój socjalny lekarzy,
    3) P-6 Gabinet lek.konsultacyjny,
    4) P-10 Magazynek,
    5) P-11 Gabinet lek.konsultacyjny,
    6) P-12 Gabinet opatr. gips,
    7) P-13 Magazynek opatr. gips,
    8) P-17 Gabinet lek. Konsultacyjny
    9) P-18 Gabinet zab. Septyczny.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w celach udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie nocnej i świątecznej opieki zdrowotnej.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
4. Przekazanie przedmiotu najmu będzie dokonane w dniu 01.04.2019r. o godz. $11^{\underline{00}}$ i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Strony. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu (załącznik nr 1 do umowy).
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
6. Postanowienie ust. 4 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu trwania umowy. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu, w ostatnim dniu obowiązywania umowy do godziny $10^{\underline{00}}$.
7. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
8. Najemca jest zobowiązany do szanowania i nienaruszania mebli oraz przedmiotów Wynajmującego znajdujących sie w pomieszczeniach, o ktorych mowa w ust. 1, które służą wyłącznie pracownikom Wynajmującego do pracy.

§ 2
Prowadzenie działalności

1. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu:
   1) nie może być konkurencyjna wobec działalności Wynajmującego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać,
   2) nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, jak też uniemożliwiać Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne,
   3) musi spełniać wymagania treści art. 13 ustawy o działalności leczniczej.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności, o której mowa § 1 ust. 2 w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 18.00 do 8.00 oraz w soboty, niedziele i dni ustawowo wolne od pracy w godzinach od 8.00 do 8.00.
3. Najemcę obciążają koszty wyposażenia przedmiotu najmu zgodnie z potrzebami prowadzonej działalności zdrowotnej.

§ 3
Termin obowiązywania umowy

Umowa zostanie zawarta na czas określony od godz. 11.00 dnia **01.04.2019 r.** do dnia **31.12.2019 r. do godz. $8^{\underline{00}}$.**

§ 4
Czynsz

1. Wynajmujący zapłaci miesięczny czynsz w wysokości 500 zł netto, za wynajem przedmiotu umowy, określonego w §1 ust. 1.
2. Kwota czynszu powinna być powiększona o podatek VAT wg obowiązującej stawki.
3. Kwota czynszu zawiera opłaty za zużyte media.
4. Wysokość czynszu najmu podlega zmianie:
   1) w przypadku przedłużenia terminu obowiązywania umowy - raz w roku: po 1 stycznia według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS za poprzedni rok, przy czym:
      a) pierwsza waloryzacja czynszu będzie dokonana po 1 stycznia 2020 r.,
      b) waloryzacja czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy,
      c) Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu GUS określił nową wartość czynszu,
      d) kwota czynszu ustalona zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt a)-c) ulega zaokrągleniu w górę do pełnego złotego.
   2) w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT.

§ 5
Terminy płatności

1. Należność z tytułu czynszu Najemca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na fakturze (faktura czynszowa).
2. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury czynszowej w terminie do 10-go dnia danego miesiąca, Najemca najpóźniej do 14-go dnia tego miesiąca, uiści kwotę odpowiadającą czynszowi w kwocie za poprzedni miesiąc, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na ostatniej fakturze zaznaczając, że jest to wpłata na poczet należnego czynszu najmu i podatku od nieruchomości za dany miesiąc.
3. W przypadku uchybienia terminom płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.

§ 6
Obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez

Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego, w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz jego otoczeniu.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania z winy Najemcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia, stanowić będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
5. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.
6. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac.
7. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym:
   1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Najemcy,
   2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie.
8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
9. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Szyldy itd. zostaną usunięte przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami z ust. 6.
10. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 7
Dozór i ochrona mienia

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu w czasie, w którym Najemca z niego korzysta.

§ 8
Rozwiązanie umowy

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
2. Każda ze Stron, z ważnych powodów, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego ten miesiąc, przy czym:
   1) Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, gdy:
      a) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
      b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się niemożliwe,
      c) wynajmowanie przedmiotu najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego,
      d) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu nie leży w interesie publicznym.
   2) Najemca może wypowiedzieć umowę najmu, gdy dalsze najmowanie przedmiotu najmu stanie się dla Najemcy niemożliwe z powodu zmian rodzaju lub ograniczeń prowadzonej przez niego działalności.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy

Najemca dopuści się względem Wynajmującego rażących naruszeń warunków umowy, a w szczególności:
1) naruszy postanowienia § 2 ust. 1, § 6 ust. 1, 6, 8 niniejszej umowy,
2) używać będzie przedmiotu najmu niezgodnie z jego umówionym przeznaczeniem,
3) zalegać będzie z należnym czynszem najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący wezwie Najemcę do uregulowania zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy termin do ich zapłaty. Wynajmujący odstąpi od rozwiązania umowy jeśli Najemca ureguluje zaległości w dodatkowym terminie.

4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, przysługiwać mu będzie od Najemcy dodatkowe wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
5. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia Stron w przypadku, gdy zajdą okoliczności, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają dalsze wykonywanie niniejszej umowy.

§ 9
Postanowienia końcowe

1. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący: Najemca:

……. ……..

Załącznik do umowy:
1. Protokół zdawczo-odbiorczy