

**Umowa Najmu Nr ..... /ZO/N-1/2304/5/2021**

zawarta w dniu ..... w Białej Podlaskiej pomiędzy Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym z siedzibą w Białej Podlaskiej przy ul. Terebelskiej 57-65 reprezentowanym przez mgr inż Dariusza Oleńskiego – Zastępcę Dyrektora, zwanym w dalszej treści umowy Wynajmującym,

a

.....  
z siedzibą w..... wpisaną do  
....., zwanym w dalszej treści umowy Najemcą

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 13,64 m<sup>2</sup> usytuowanego na parterze budynku Białskiej Onkologii Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej przy ul. Jana II Kazimierza z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo - usługowej polegającej na sprzedaży prasy, art. papirniczych, drobnych art. kosmetyczno - chemicznych, oraz innych artykułów np: biletów, kart telefonicznych, upominków itp., świeżych kanapek, przekąsek, paczkowanych słodczy, napoi zimnych i gorących, oraz na wykonywaniu usług z ukierunkowaniem na potrzeby pacjentów Wynajmującego (np. ksero itp.).
2. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
4. Najemca jest zobowiązany rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1 w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu.
5. Najemca w terminie trzech dni przed rozpoczęciem działalności jest zobowiązany zgłosić pisemnie Wynajmującemu datę rozpoczęcia działalności.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania opisany w § 1 lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej określonej w § 1.
2. Wynajmujący będzie prowadził działalność od poniedziałku do piątku w godzinach 7<sup>30</sup>- 17<sup>00</sup>
3. Przekazanie lokalu użytkowego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej pisemnie:
  - nie może dokonać zmiany rodzaju lub zakresu prowadzonej w lokalu użytkowym działalności,
  - nie może oddać wynajmowanego lokalu użytkowego w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie w całości lub części.
5. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu innej działalności niż umówiona ani też działalności wykraczającej poza działalność umówioną, a także działalności konkurencyjnej względem działalności prowadzonej przez Wynajmującego, działalności uciążliwej dla pacjentów prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala lub przebiegu leczenia, albo innej działalności, polegającej w szczególności na: obrocie alkoholem, obrocie tytoniem i wyrobami tytoniowymi, świadczeniu i reklamie usług pogrzebowych.
6. Wynajmujący dopuszcza możliwość rozszerzenia działalności umówionej. Każdorazowa zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, jest możliwa jedynie pod warunkiem zachowania ogólnego charakteru działalności umówionej określonej w § 1 ust. 1 umowy oraz jedynie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do dróg dojazdowych, do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz korytarzy wewnętrznych, w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z umową. Obowiązkiem Najemcy jest dbanie o ład i porządek w obszarach udostępnionych przez Wynajmującego zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, oraz usuwanie

wyrządzonych w tym obszarze szkód w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

8. Obowiązkiem Najemcy jest w szczególności:

- 1) dbanie o stan techniczny przedmiotu najmu oraz utrzymywanie go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
- 2) prowadzenia w przedmiocie najmu wyłącznie działalności umówionej, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku,
- 3) dbanie o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny przedmiotu najmu, odpowiedni do rodzaju wykonywanej działalności, oraz zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów,
- 4) przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego, w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia,
- 5) utrzymywania czystości i porządku w przedmiocie najmu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- 6) pisemne powiadamianie Wynajmującego o każdej zmianie formy prowadzonej działalności bądź firmy, w terminie 7 dni, celem dokonania odpowiedniej zmiany niniejszej umowy,
- 7) zapewnienie, aby działalność prowadzona w przedmiocie najmu nie uniemożliwiała ani nie utrudniała działalności leczniczej prowadzonej przez Wynajmującego, nie prowadziła do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, nie uniemożliwiała Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, jak też spełniała wymogi wynikające z obowiązujących przepisów (w szczególności art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej),
- 8) prowadzenie działalności umówionej z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa (m.in. w obszarze ochrony środowiska, zagospodarowania odpadów, przepisów sanitarnych), stosując się do wytycznych, zaleceń, zarządzeń i innych wiążących aktów prawnych oraz decyzji wydanych przez uprawnione podmioty, a także niezwłoczne zawiadomienie Wynajmującego o stwierdzonym przez podmiot trzeci naruszeniu prawa w jakimkolwiek obszarze funkcjonowania oraz usunięcie we własnym zakresie stwierdzonych naruszeń,
- 9) niezwłoczne informowanie służb techniczno - eksploatacyjnych Wynajmującego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala, zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia.
- 10) zabezpieczenie przedmiotu najmu przed włamaniem.

### § 3

1. Najemca obowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i odpowiada za wszelkie szkody w wynajmowanym lokalu z wyjątkiem szkód wywołanych działaniem siły wyższej lub wynikających z normalnego użytkowania.
2. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny sprzęt do działalności handlowej, o której mowa w § 1 ust 1, wykonania ewentualnych prac adaptacyjnych na własny koszt. Zakres prac adaptacyjnych i wyposażenia Najemca przed rozpoczęciem działalności winien przedłożyć Wynajmującemu do akceptacji.
3. Najemca winien dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobne naprawy bieżące. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację przedmiotu najmu, a także ponosi koszty jego utrzymania w należyтым stanie technicznym uwzględniając wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp, w szczególności w zakresie (o ile występuje):
  - 1) posadzek i tynków,
  - 2) stolarki drzwiowej i okiennej, oraz pozostałych elementów stolarskich,
  - 3) szklenia powierzchni okien,
  - 4) armatury, przyborów sanitarnych, oraz podejść wodnych i kanalizacyjnych, osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
4. Najemca zobowiązuje się do używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 umowy.
5. Wszelkie zmiany wewnątrz lokalu wymagają zgody Wynajmującego. Jakakolwiek zmiana wykorzystania przedmiotu umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego poczytana będzie jako naruszenie warunków umowy.
6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych i przeciwpożarowych określonych przez Wynajmującego.
7. Nakłady, o których mowa w ust. 2 obciążają w całości Najemcę i nie podlegają zwrotowi w

przypadku rozwiązania odstąpienia od umowy czy wygaśnięcia umowy, nie mogą mieć również wpływu na jego zobowiązania czynszowe, także w przypadku przedterminowego rozwiązania niniejszej umowy. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, prace i ulepszenia wykonane przez Najemcę po rozpoczęciu działalności umówionej przechodzą na własność Wynajmującego.

8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność przed zewnętrznymi służbami sanitarnymi w zakresie wskazanym w ust. 2.
9. Wynajmujący wraz z Najemcą będzie okresowo dokonywał przeglądów stanu technicznego przedmiotu najmu. Wynajmujący jest uprawniony do wydawania Najemcy wiążących zaleceń co do zakresu ewentualnych prac i czynności potrzebnych do utrzymania przedmiotu najmu w stanie zgodnym z umową, wyznaczając Najemcy termin na wykonanie tych prac. W przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w zdaniu poprzedzającym, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do ich wykonania we własnym zakresie lub przy pomocy osób trzecich, na koszt i ryzyko Najemcy.
10. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością, na zasadach określonych szczegółowo w Kodeksie cywilnym.
11. W razie stwierdzenia zaistnienia szkody, Wynajmujący wezwie Najemcę do jej usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
12. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym zgodnie z ust. 10 terminie, będzie skutkowało uprawnieniem Wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy.
13. Najemca oświadcza, że zwalnia Wynajmującego z jakiejkolwiek odpowiedzialności prawnej z tytułu szkód wobec osób trzecich, powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w przedmiocie najmu, zarówno w obszarze szkód majątkowych, jak i osobowych powstałych w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.
14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp., jeżeli awaria nie powstała z jego winy.
15. Najemca ma prawo zamieszczenia w obrębie przedmiotu najmu oraz w jednym miejscu poza obrębem przedmiotu najmu, tablic informujących o prowadzonej działalności, w uzgodnieniu z Wynajmującym.
16. 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.

#### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia, miesięcznego czynszu za najem lokalu użytkowego o powierzchni 13,64 m<sup>2</sup> w wysokości ..... zł netto (słownie złotych: ...../100) tj. .... zł/m<sup>2</sup> powierzchni 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. Niezależnie od czynszu i opłat określonych w ust.1 § 4 Najemca zobowiązuje się do wnoszenia comiesięcznych opłat za zużyte media tj. energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie wg średniego kosztu jednostki czynnika, wyliczonego z faktur dostawców (stawka zakładowa) i tak:
  - a) Opłata za energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii zainstalowanego w szachcie elektrycznym,
  - b) Opłata miesięczna za ogrzewanie; ilość m<sup>2</sup> x cena jednostkowa ogrzewania za 1 m<sup>2</sup>,
  - c) Opłata miesięczna za zużyta wodę zimną i ciepłą na podstawie wskazań wodomierzy,
  - d) Opłata miesięczna za zużyta wodę do celów socjalno -bytowych i odprowadzenie ścieków poza wynajmowanym lokalem, w zależności od ilości pracujących osób wg wyliczenia: woda zimna i ścieki: ilość osób pracujących x cena jednostkowa za wodę i ścieki x 0,48 m<sup>3</sup>/os x m-c.
3. Opłata za dostarczone media będzie płatna w terminie 14 dni od otrzymania przez Najemcę faktury wystawionej przez Wynajmującego po upływie danego miesiąca, wystawionej nie później niż do 15- tego danego miesiąca.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur w formie elektronicznej.

5. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany .....
6. Czynsz za niepełny miesiąc kalendarzowy trwania najmu zostanie obliczony proporcjonalnie, pierwsza rata czynszu zostanie liczona od dnia rozpoczęcia działalności zgodnie z § 1 ust 5, w przypadku nie potwierdzenia jej rozpoczęcia czynsz zostanie liczony od dnia zawarcia umowy.

## § 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od **dnia 01.02.2022r. do dnia 31.12.2022 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 przez dwa kolejne okresy płatności po bezskutecznym wezwaniu i udzieleniu Najemcy 14 dniowego terminu na spłatę zadłużenia.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę w dowolnym czasie za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy przedmiotowe pomieszczenie będzie niezbędne Wynajmującemu do prowadzenia jego statutowej działalności.
5. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia także w następujących sytuacjach:
  - 1) nie rozpoczęcia działalności umówionej w przedmiocie najmu w terminie określonym w § 1 ust. 4,
  - 2) zaprzestania prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej,
  - 3) naruszenia któregośkolwiek zakazu lub obowiązku wynikającego z §2 ust. 2, 4-6, 7 zd. drugie, 8 pkt 1-5, pkt 7-8, § 3 ust. 1, 4, 5, 9, 11;
  - 4) prowadzenie w przedmiocie najmu remontów, adaptacji lub czynienie innych zmian, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w sytuacji, gdy wynajmowana powierzchnia nie wystarcza mu do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 umowy.
7. Jeżeli z przyczyn spowodowanych działaniem siły wyższej lub też z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego:
  - 1) przychód uzyskany przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności umówionej w przedmiocie najmu w danym miesiącu kalendarzowym będzie niższy od dwukrotności czynszu najmu netto należnego za ten miesiąc kalendarzowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na obniżenie czynszu za ten miesiąc kalendarzowy, proporcjonalnie do kwoty, o jaką przychody osiągnięte w tym miesiącu kalendarzowym będą mniejsze od dwukrotności czynszu najmu za ten miesiąc, nie więcej jednakże niż o 50 %;
  - 2) działalność umówiona w przedmiocie najmu nie może być prowadzona, Wynajmujący może wyrazić zgodę na nienaliczanie czynszu najmu za okres, w którym działalność nie mogła być prowadzona, przy czym jeden dzień braku możliwości prowadzenia działalności będzie odpowiadał 1/30 wysokości czynszu najmu za miesiąc kalendarzowy.
8. Najemca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego:
  - 1) w przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 2,
  - 2) jeżeli w okresie kolejnych 3 miesięcy kalendarzowych przychód z przedmiotu najmu będzie niższy od wartości czynszu najmu netto należnego za ten okres (obliczonego z uwzględnieniem ewentualnego obniżenia zgodnie z ust. 7 pkt 1).
9. Przychód, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 i ust. 8 pkt 2, rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
10. Zaistnienie okoliczności wskazanych w ust. 7 i ust. 8 musi zostać wykazane przez Najemcę na piśmie. Wykazanie osiąganych przychodów, będzie następowało w oparciu o złożone raporty fiskalne oraz zestawienia faktur sprzedaży w przedmiocie najmu. Najemca zobowiązuje się także, na żądanie Wynajmującego i w terminie przez niego wskazanym, udostępnić Wynajmującemu do wglądu faktury oraz inne dokumenty księgowe, potwierdzające wysokość osiągniętych przychodów.
11. Siła wyższa, o której mowa w ust. 7 jest to zdarzenie, którego Strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec, ani któremu nie mogą przeciwdziałać, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie w części lub w całości jego zobowiązań. Siła wyższa obejmuje w szczególności, następujące zdarzenia:
  - 1) wojna, działania wojenne, działania wrogów zewnętrznych;

- 2) terroryzm, rewolucja, przewrót wojskowy lub cywilny, wojna domowa;
- 3) skutki zastosowania amunicji wojskowej, materiałów wybuchowych, skażenie radioaktywne, z wyjątkiem tych, które mogą być spowodowane użyciem ich przez Wykonawcę;
- 4) klęski żywiołowe, jak huragan, powódź, trzęsienie ziemi, pożar, epidemia, stan zagrożenia epidemicznego, stan nadzwyczajny, a także związane z nimi ograniczenia, zakazy, polecenia wydane przez właściwe organy na podstawie obowiązujących przepisów – z zastrzeżeniem, że okoliczności związane z epidemią COVID-19 (w tym związane z nimi ograniczenia, zakazy, polecenia wydane przez właściwe organy na podstawie obowiązujących przepisów) istniejące i znane na dzień złożenia oferty przez Wykonawcę nie stanowią siły wyższej w rozumieniu Umowy;
- 5) bunty, niepokoje, strajki;
- 6) inne wydarzenia losowe.

#### § 6

1. Po zakończeniu najmu, w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy najmu, Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w terminie określonym w ust.1 urządzenia zainstalowane przez Najemcę na własny koszt chyba, że strony postanowią inaczej.
3. Jeżeli Najemca nie zwróci przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust.1, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% łącznej wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień opóźnienia.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w przedmiocie najmu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce, na koszt i ryzyko Najemcy.

#### § 7

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 9

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym sądom powszechnym według siedziby Wynajmującego.

#### § 10

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

#### § 11

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

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

PROJEKT  
SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
FORMALNO-PRAWNYM  
MAREK MAZUR  
RADCA PRAWNY

25.12.2021.<sup>5</sup>

