

Wzór

Umowa nr OAL 2211.15.2024

zawarta w dniu 2024r.

pomiędzy:

Mazowieckim Szpitalem Wojewódzkim im. św. Jana Pawła II w Siedlcach Sp. z o. o z siedzibą w Siedlce ul. Poniatowskiego 26, 08-110 Siedlce, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000336825, Regon:141944750, NIP: 8212577607 kapitał zakładowy 228 669 500,00 złotych, reprezentowaną przez:

1. Dariusza Młynarczyka - Członka Zarządu

2. Tomasza Araszkiwicza - Członka Zarządu

Zwanym dalej „Zamawiającym”

a firmą:

.....
.....

zwanym dalej „Wykonawcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, zaś każde z osobna „Stroną”

Niniejsza umowa została zawarta w trybie przetargu cywilnego w sprawie oddania w dzierżawę powierzchni z przeznaczeniem na cele usług gastronomicznych.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia, znajdujące się w budynku przy Aleji Teodora Dunina 1 w Rudce, stanowiące własność Wynajmującego o łącznej powierzchni 46,9 m², celem zorganizowania usług gastronomicznych.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i że nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, jak również, że możliwym jest prowadzenie w nim działalności o której mowa w ust. 1 powyżej.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie w celach określonych w §1 ust. 1 umowy, w sposób

zgodny z obowiązującymi u Wynajmującego zasadami, przepisami dotyczącymi bhp i p. poż. oraz ogólnie obowiązującymi zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami. Najemca zobowiązany jest ponadto do używania przedmiotu najmu w sposób niezakłócający prowadzonej przez Wynajmującego działalności leczniczej.

2. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzania kontroli w zakresie wyposażenia przedmiotu najmu w wymagany przepisami prawa sprzęt p. poż.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne zanieczyszczenie środowiska naturalnego będące wynikiem prowadzonej przez niego działalności.
4. Najemca zobowiązany jest do sprzątnięcia przedmiotu najmu oraz ponoszenia we własnym zakresie wszelkich kosztów z tym związanych.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się na terenie przedmiotu najmu i jakiegokolwiek szkody powstałe w tym majątku wskutek jakichkolwiek okoliczności niezależnych od Wynajmującego, w tym również spowodowanych działaniem siły wyższej oraz osób trzecich.
6. Zabezpieczenie przedmiotu umowy przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się na terenie przedmiotu najmu od wszelakich ryzyk spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
7. Najemca (najpóźniej w dniu przekazania do używania pomieszczeń) zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu listę osób (ze wskazaniem ich adresów i numerów telefonów), które należy powiadomić w przypadku stwierdzenia awarii lub innych nagłych wypadkach oraz zdeponować u Wynajmującego komplet kluczy zapasowych do wszystkich pomieszczeń.

§ 3

1. Najemca począwszy od dnia zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny wyliczony wg stawki brutto dla 1 m² tj. kwotę.....
Dla wynajmowanej powierzchni o wymiarze 46.9 m².
2. Stawka czynszu, o której wyżej mowa, począwszy od dnia , co roku podlegać może zwiększeniu stosownie od wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanego przez

Prezesa GUS. W/w zmiana stawki czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

3. Czynsz, o którym mowa płatny będzie na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, wyłącznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych, w szczególności:
 - a) kosztów dostawy energii cieplnej, ustalanych proporcjonalnie do wynajętej powierzchni,
 - b) zużycia ciepłej i zimnej wody oraz ścieków, ustalanych w oparciu o ilość zatrudnionych osób,
 - c) dostaw energii elektrycznej, ustalanych na podstawie bieżących wskazań urządzeń pomiarowych,
5. Podstawą do naliczania opłat są ich aktualne ceny stosowane przez dostawców dla Zamawiającego.
6. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
7. Świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 4 płatne będą na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, wyłącznie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze w terminie do 21 dni każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
8. Najemca oświadcza, że na czas trwania niniejszej umowy upoważnia Wynajmującego do wystawienia w/w faktur VAT bez podpisu Najemcy, a także do ich przesyłania, o ile nie zostaną one odebrane i pokwitowane przez osobę upoważnioną przez Najemcę osobiście.
9. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmującemu ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności- na czynsz i opłaty bieżące.
10. Każdorazowo za dzień płatności Strony przyjmują dzień zaksięgowania uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.

§ 4

Jeśli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu i świadczeń za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem rozwiązać bez zachowania terminu wypowiedzenia, co nie pozbawia Wynajmującego innych uprawnień z tego faktu wynikających.

§ 5

1. Pomieszczenia wyposażone są w sprawną instalację elektryczną, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną.
2. Adaptacja i przystosowanie pomieszczeń oraz ich wyposażenie będą przeprowadzone przez Najemcę, jego staraniem i na jego koszt, bez konieczności zwrotu kosztów przez Wynajmującego, po uprzedniej pisemnej zgodzie Wynajmującego na dany rodzaj adaptacji, przystosowania oraz wyposażenia pomieszczeń.
3. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu (w tym konserwacja i przeglądy oraz naprawy bieżące) przeprowadza Najemca własnym staraniem i na własny koszt. Ewentualne ulepszenia pomieszczeń przechodzą na własność Wynajmującego z wyłączeniem żądania zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (wyłącznie art. 676 kc).
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - a) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie
 - b) zapewnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym dokonanie naprawy lub remontu najpóźniej w terminie 7 dni od zawiadomienia a w przypadku awarii- niezwłocznie.
 - c) w przypadku niedopełnienia przez najemcę obowiązków wynikających z lit. b) Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej w skutek działania lub zaniechania Najemcy, jak również wejść na teren przedmiotu najmu bez zgody Najemcy celem wykonania naprawy lub usunięcia awarii.
5. W przypadku konieczności dokonania w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, naprawy lub remontów obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem w/w prac, umożliwić Wynajmującemu lub osobie przez niego wskazanej swobodny dostęp do przedmiotu najmu na czas i w zakresie niezbędnym do wykonania w/w prac.
6. W przypadku wystąpienia w budynku awarii, której usunięcie wymaga wejścia na teren przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu niezwłocznie po wezwaniu Wynajmującego.
7. W przypadku nie dopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 4 i/lub 6 odpowiednie zastosowanie mają postanowienia ust.. 4 lit. c.

8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjnej spowodowanej działaniami Najemcy lub wywołanej siłą wyższą.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów zasilających czym zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w zakresie pozyskania nieprzerwanych dostaw w/w mediów.
10. Koszty napraw stropodachu i innych elementów konstrukcyjnych- naprawy związane z najmem regulują przepisy Kodeksu Cywilnego- Dział I Najem; Rozdział I- II i zgodnie z przywołanymi uregulowaniami będą one ponoszone przez strony umowy.
11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz jego otoczeniu.

§ 6

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub do odpłatnego albo bezpłatnego używania osobom trzecim, nie może również prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach innej działalności niż działalność związana ze świadczeniem usług gastronomicznych – o ile nie uzyska wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie takiej czynności.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat (60 miesięcy) z możliwością jej wypowiedzenia za zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia (ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie) jeżeli Najemca:
 - a) dopuszcza się naruszenia obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym wykonuje w pomieszczeniach działalność inną niż przewidziana w niniejszej umowie lub gdy odda przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim
 - b) nie przestrzega przepisów BHP i p.poż oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska
 - c) opóźnia się w zapłacie należności za dwa pełne okresy płatności.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej. O dacie złożenia tego oświadczenia decyduje data jego otrzymania przez Najemcę tj. data pokwitowania osobistego odbioru lub data doręczenia listu poleconego lub innej przesyłki rejestrowanej.

3. Umowa może zostać rozwiązana w każdej chwili, na mocy porozumienia Stron.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się oddać lokal w stanie nie pogorszonym, przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego jego używania, a w przypadku jego pogorszenia w stopniu przekraczającym normalne zużycie przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu równowartość robót, które trzeba przeprowadzić aby lokal przywrócić do poprzedniego stanu.
2. Najemca zobowiązany jest oddać przedmiot najmu najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy lub rozwiązania za porozumieniem Stron albo w wyniku upływu okresu wypowiedzenia, a w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie §10 ust.1- w terminie 5 dni od daty otrzymania przez Najemcę oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym.
3. W przypadku nie dochowania w/w terminów wydania przedmiotu umowy najmu, Wynajmującemu, niezależnie od opłat, o których mowa w § 3 ust.1 i 4, przysługuje od najemcy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z dotychczasowego przedmiotu najmu w wysokości 5% ostatniego miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia.

§ 10

1. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu czynszu i opłat dodatkowych oraz innych roszczeń z tytułu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rzecz Wynajmującego kaucję w wysokości jednomiesięcznej kwoty czynszu.
2. Kaucja powinna być wpłacona w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja zostanie zwrócona po rozwiązaniu umowy najmu bądź zaliczona na ewentualne roszczenia Wynajmującego.
4. Niezależnie od zabezpieczenia o którym mowa w ust. 1 -3 powyżej dla zabezpieczenia roszczenia z tytułu czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

§ 11

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane listami poleconymi lub innymi przesyłkami rejestrowanymi, a także wpływem bezpośrednim za pokwitowaniem na adres:
ul. Józefa Poniatowskiego 26, 08-110 Siedlce
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o wszelkich zmianach adresów. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Strony wskazują, że osobami uprawnionymi do ich reprezentowania we wzajemnych kontaktach dotyczących wykonywania niniejszej umowy są:
 - ze strony Wynajmującego-
 - ze strony Najemcy-

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA