

UMOWA NAJMU nr /DO /2018

zawarta w dniu roku w Legnicy, pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Legnicy z siedzibą w Legnicy, przy ul. J. Iwaszkiewicza 5
Wpisanym do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą prowadzonego przez Wojewodę
Dolnośląskiego pod nr 000000001953 oraz wpisanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział
Gospodarczy do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000163872

reprezentowanym przez:

Krystynę Barcik Dyrektora przy kontrasygnacie Głównego Księgowego **Katarzyny Kaliki**
zwanym dalej **Wynajmującym**

a

NIP

PESEL

zwanym dalej **Najemcą**

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego nr **2/P/2018**, na wynajem hali magazynowej o łącznej powierzchni 424,67 m², przy ul. J. Iwaszkiewicza 5 z przeznaczeniem pod działalność handlowo-usługową, strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1

Z dniem 2018 r. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje wydzieloną część hali magazynowej o powierzchni 424,67 m² przy ul. J. Iwaszkiewicza 5, w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej, polegającej na

§ 2

1. Przekazanie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu stron.
2. Protokół przekazania stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący, oświadcza, iż posiada zgodę Zarządu Województwa Dolnośląskiego na wynajem hali magazynowej (Uchwała nr 1276/III/08 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 marca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem hali magazynowej wraz z dzierżawą gruntu.)

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności określonej w § 1.
2. Najemca nie może podnajmować, użyczać bądź w inny sposób przekazywać posiadania lub użyczać przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w taki sposób, aby nie zakłócać działalności statutowej Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do okresowego przeprowadzania kontroli wynajmowanych pomieszczeń w celu oceny stanu technicznego i właściwego użytkowania, składania zaleceń usunięcia dostrzeżonych nieprawidłowości pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Nakłady poniesione na przedmiot najmu, jak również na wyposażenie pomieszczeń nie podlegają zwrotowi bez względu na termin i sposób zakończenia trwania umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do comiesięcznego uiszczania czynszu za wynajem hali magazynowej jak w § 1 w wysokości zł netto (słownie: złotych netto), tj. zł netto za 1m² powierzchni powiększonego o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja czynszu najmu nastąpi w 2019 r.
3. Czynsz najmu uiszczany będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury za dany miesiąc (płatne z góry) przelewem na konto Wynajmującego określone w fakturze.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu

odsetki maksymalne za opóźnienie.

§ 5

1. Najemca, w przypadku wyrażenia woli skorzystania z dostawy mediów, o których mowa poniżej zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i ryzyko przyłączy oraz stosownych układów pomiarowych, zainstalowanych na zasilaniu w media wynajmowanych pomieszczeń, a następnie utrzymywania tych układów w dobrym stanie technicznym oraz do ich wymiany w przypadku:
 - 1) upływu terminu ważności legalizacji,
 - 2) uszkodzenia,
 - 3) każdego wezwania Wynajmującego w przypadku wykazania nieprawidłowego działania na podstawie przeprowadzonych przez niego udokumentowanych prób.
2. Wszelkie prace związane z układami pomiarowymi, pomiarami elektrycznymi, przeróbkami bądź modernizacjami instalacji, muszą być bezwzględnie wykonywane w uzgodnieniu z Działem Administracyjno-Technicznym Wynajmującego.
3. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z powyższych okoliczności wskazanych w ust. 1, do czasu jej usunięcia, odczyt z danego układu pomiarowego będzie stanowił średnią arytmetyczną z ostatnich pełnych 3 miesięcy, gdy układ pomiarowy był sprawny. Gdy niemożliwe będzie wyliczenie średniego zużycia mediów z okresu 3 ostatnich pełnych miesięcy, średnia zostanie wyliczona za najbliższy, możliwie najdłuższy okres.
4. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt okresowych pomiarów instalacji elektrycznej, w terminach określonych przez odrębne przepisy, dla której za granicę eksploatacji uznaje się liczniki energii elektrycznej zainstalowane na zasilaniu wynajmowanych pomieszczeń. Oryginały protokołów pomiarowych należy każdorazowo niezwłocznie dostarczać nie później niż 5 dni od dnia ich sporządzenia do Działu Administracyjno-Technicznego Wynajmującego. Brak aktualnych pomiarów elektrycznych będzie skutkować odłączeniem zasilania bez uprzedniego powiadomienia i z wyłączeniem roszczeń Najemcy.
5. Niezależnie od czynszu określonego w § 4 w przypadku korzystania z mediów na zasadach określonych w ust. 1-4 Najemca zobowiązany jest do comiesięcznego ponoszenia kosztów za dostarczone media w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za miesiąc poprzedni według niżej opisanych zasad:
 - 1) **Oплата za energię elektryczną** - opłata miesięczna będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników energii elektrycznej zainstalowanych na instalacji zasilającej w energię elektryczną wynajmowane pomieszczenia i średniej ceny za 1 MWh, jaką Dostawca energii elektrycznej obciąża Wynajmującego z tytułu sprzedanej energii elektrycznej i świadczonych usług dystrybucji, z doliczeniem 3% strat na transformatorze.
 - 2) **Oплата za wodę zimną** – opłata miesięczna będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników wody zimnej zainstalowanych na instalacji zasilającej w wodę wynajmowane pomieszczenia i ceny 1m³ wody zimnej według stawek stosowanych przez dostawcę wody dla Wynajmującego.
 - 3) **Oплата za odprowadzanie ścieków** - opłata miesięczna będzie naliczana jako wynik iloczynu sumy wskazań liczników wody zimnej i ciepłej zainstalowanych na instalacji zasilającej w wodę wynajmowane pomieszczenia i ceny 1m³ ścieków według stawki stosowanej przez Odbiorcę ścieków dla Wynajmującego.
 - 4) **Odpady komunalne** – wywóz nieczystości stałych w ilości 10,62 m³ odpadów wg stawki stosowanej przez odbiorców odpadów komunalnych dla Wynajmującego. Zasady rozliczania wywozu odpadów komunalnych obowiązujące u Wynajmującego określono w następujący sposób : współczynnik przeliczeniowy 0,025m³/m² x 424,67m²
 - a) Odpady tzw. komunalne winny być segregowane zgodnie z obowiązującą w szpitalu procedurą. Opłata będzie naliczana wg przyjętych założeń:
 - 25% z całkowitej ilości odpadów wg stawek za odpady surowcowe,
 - 75% z całkowitej ilości odpadów wg stawek za odpady zmieszane.
6. Do kosztów wynikających ze zużycia powyższych mediów zostanie doliczony podatek VAT.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) użytkowania wynajmowanej powierzchni zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 2) zawarcia w towarzystwie ubezpieczeniowym o stabilnej pozycji finansowej we własnym zakresie i na własny koszt polisy OC działalności Najemcy z rozszerzeniem o klauzulę za szkody w nieruchomościach wziętych w najem na sumę min. 800 0000 zł , przy czym Wynajmujący ma prawo dokonać weryfikacji postanowień i zakresu umowy ubezpieczenia. Kserokopię umowy należy przedłożyć Wynajmującemu w terminie 7 dni od jej zawarcia.
 - 3) przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt przebudowy i modernizacji przedmiotu najmu, zgodnie z własnymi planami co do sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, a następnie do bieżących napraw związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego przedmiotu najmu, a zakres tych prac należy każdorazowo uzgadniać z odpowiednimi służbami techniczno-eksploatacyjnymi Wynajmującego,

- 4) prowadzenia robót budowlanych związanych z przebudową i modernizacją przedmiotu najmu w sposób nie zakłócający spokoju użytkownikom sąsiednich budynków i pacjentom, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznym, sztuką budowlaną, przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie BHP i ppoż. oraz wyposażonych w niezbędny sprzęt, narzędzia i odzież,
 - 5) wyposażenia wynajmowanego przedmiotu najmu na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony p/poż oraz oznakowania dróg ewakuacyjnych
 - 6) naprawienia ewentualnych szkód powstałych z jego przyczyn leżących po jego stronie lub osób, za które ponosi odpowiedzialność,
 - 7) prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i środowiska,
 - 8) utrzymywania przedmiotu najmu w czystości oraz usuwania na własny koszt i ryzyko odpadów innych niż komunalne i materiałów powstałych w wyniku swojej działalności.
2. Wynajmujący zaleca wykupić w towarzystwie ubezpieczeniowym o stabilnej pozycji finansowej stosowne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich zarówno w związku z najmem Lokalu jak i działalnością gospodarczą prowadzoną przez Najemcę w lokalu.

§ 7

Po zakończeniu obowiązywania umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym poza stopień zużycia wynikający z normalnej eksploatacji.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana wskutek oświadczenia jednej ze stron, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za porozumieniem stron.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązywania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:
 - 1) zalega z należnością wynikającą z umowy za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) dopuszcza się naruszenia postanowień mniejszej umowy.
4. Rozwiązanie umowy nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 11

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA