

Umowa

zawarta w dniu w Bydgoszczy

zwana dalej „**Umową**”

pomiędzy:

Szpitałem Uniwersyteckim nr 1 im. dr. A. Jurasza z siedzibą w Bydgoszczy (kod pocztowy 85-094) przy ul. Skłodowskiej-Curie 9, reprezentowanym przez Pana Jacka Krysię – Dyrektora, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, „**Stroną**”

a
zwanym dalej „**Najemcą**”, „**Stroną**”.

§ 1

Przedmiot Umowy

Na warunkach określonych w Umowie i Załącznikach do Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal o powierzchni 21,00 m², znajdujący się przy wejściu na poziomie -1 budynku E w Szpitalu Uniwersyteckim nr 1 im dr A. Jurasza w Bydgoszczy przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 9 (zwany dalej Lokalem) na czas nieokreślony, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz inne kwoty zgodnie z ofertą, zaadaptować pomieszczenia zgodnie z wybraną w Konkursie i uzgodnioną koncepcją i wizualizacją, prowadzić w Lokalu działalność (zwaną dalej Działalnością) w sposób określony w Umowie.

§ 2

Oświadczenia i zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) wydania Najemcy Lokalu na podstawie podpisanego przez umocowane osoby Protokołu Przekazania,
 - b) udostępnienia Najemcy dostępu do wody, energii elektrycznej (kabel zasilający doprowadzony do Lokalu), zgodnie z umowami zawartymi przez Wynajmującego na dostawy wyżej wymienionych mediów i podłączeń,
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do ograniczenia Działalności w Lokalu. W przypadku takiego ograniczenia, trwającego dłużej niż 30 dni, Wynajmujący dokona proporcjonalnej korekty czynszu najmu.

§ 3

Zobowiązania Najemcy związane z Lokalem

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie, a także wymogami prawidłowej eksploatacji i przepisami prawa.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Lokal w należytym stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację, oraz dokonywać bieżących (w rozumieniu Kodeksu Cywilnego) napraw na własny koszt.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu w podnajem, użyczenie lub do używania przez osoby trzecie w jakiegokolwiek innej formie.
4. Najemca jest zobowiązany do dostosowania pomieszczeń i wyposażenia Lokalu na własny koszt, w tym do wyposażenia pomieszczeń Lokalu w urządzenia niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania.

§ 4

Zobowiązania Najemcy związane z Działalnością w Lokalu

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z Lokalu w godzinach jego otwarcia na zasadach każdorazowo uzgodnionych z Najemcą.
2. Najemca zobowiązuje się do zachowania ciszy nocnej oraz nie zakłócania spokoju pacjentom Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć Działalność w Lokalu od dnia wskazanego w § 8 ust.2.
4. Najemca zobowiązuje się do wywozu wszelkich odpadów , jak również ponoszenia należnych opłat.
5. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w przedmiocie najmu warunków zapewniających przestrzeganie koniecznych przepisów, w tym w szczególności bhp i p/poż oraz procedur i instrukcji postępowania z odpadami obowiązujących na terenie szpitala, jak również utrzymanie przedmiotu najmu we właściwym stanie sanitarnym

§ 5

Wydanie Lokalu

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal – a Najemca zobowiązuje się Lokal przyjąć – w dniu r.
2. Strony podpiszą Protokół Przekazania Lokalu. Wydanie Lokalu nastąpi z chwilą podpisania Protokołu przez obie Strony.

§ 6

Zwrot Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy do usunięcia z Lokalu wszelkiego wyposażenia zainstalowanego tam przez Najemcę. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przed terminem określonym w §9 ust.1 z winy Najemcy, nakłady poniesione przez Najemcę trwale związane z Lokalem (tj. niedające się odłączyć bez uszkodzenia Lokalu) przechodzą na własność Wynajmującego bez obowiązku zwrotu Najemcy ich wartości.
2. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Lokal w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Dokładny termin zwrotu Lokalu zostanie wskazany przez Wynajmującego.
3. Jeśli Wynajmujący będzie miał zastrzeżenia co do stanu technicznego Lokalu, poinformuje niezwłocznie o tym fakcie Najemcę, a Strony sporządzą protokół opisujący podnoszone zastrzeżenia. Przy braku współpracy ze strony Najemcy, Wynajmujący sporządzi protokół samodzielnie. Najemca usunie przyczyny zastrzeżeń w terminie (14) czternastu dni od dnia ich podniesienia przez Wynajmującego.
4. W razie braku zastrzeżeń, o których mowa w ust.3, Strony podpiszą Protokół Zwrotu Lokalu. Zwrot Lokalu nastąpi z chwilą podpisania Protokołu przez obie Strony.

§ 7

Czynsz i inne opłaty

1. Za używanie Lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości stanowiącej sumę kwot :
 - a) miesięcznej kwoty stawki czynszu netto w złotych polskich w wysokości:

.....

(słownie złotych netto.....),

przy czym czynsz nie obejmuje kosztów utrzymania i eksploatacji Lokalu oraz pozostałych opłat, które ponosi Najemca zgodnie z zapisami określonymi poniżej.

2. Wskazana w punkcie 1 kwota czynszu każdorazowo powiększona będzie o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT. Czynsz będzie naliczany od dnia wydania Lokalu Najemcy , niezależnie od rozpoczęcia w nim Działalności)
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust.1, Najemca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów utrzymania i eksploatacji Lokalu.
4. Od dnia wydania Lokalu Najemca będzie ponosił opłaty za:
 - a) energię elektryczną, wodę oraz centralne ogrzewanie obowiązujących Wynajmującego stawek w tym opłat stałych (proporcjonalnie do wielkości zużycia energii) ,
 - b) ciepłą i zimną wodę oraz ścieki płatne ryczałtem przez Najemcę w Lokalu wg obowiązujących stawek.
 - c) ogrzewanie naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
5. Zobowiązania płatne będą przelewem co miesiąc po otrzymaniu przez Najemcę faktury VAT od Wynajmującego wraz ze stosownymi rozliczeniami, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
6. Za opóźnienie w zapłacie przysługujących Wynajmującemu należności, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą pełnej należności.
8. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w czasie trwania Umowy, nie mogą stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.
9. Czynsz, o którym mowa w ust.1 powyżej oraz koszty utrzymania i eksploatacji Lokalu, o których mowa w ust.3 podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu opłaty eksploatacyjnej i o jego obowiązującej wysokości.
10. Wynajmujący oświadcza, iż jest płatnikiem podatku od towarów i usług oraz posiada NIP 554-22-31-069.
11. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku od towarów i usług oraz posiada NIP

§ 8

Czas trwania Umowy, Rozwiązanie Umowy, Odstąpienie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia

2. Najemca rozpocznie prowadzenie Działalności w Lokalu w terminie nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych od dnia przekazania Lokalu Najemcy.
3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę z winy Najemcy z zachowaniem (14) czternastodniowego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia z zapłatą czynszu i opłat , za co najmniej dwa pełne okresy płatności, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia Najemca naruszenia tego nie usunie,
 - b) opóźnienia z zapłatą faktury VAT, o której mowa w § 7 ust.6, przekraczającej 30 dni, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia Najemca naruszenia tego nie usunie,
 - c) nieprzestrzegania warunków higieny wymaganych przez przepisy właściwe dla prowadzenia Działalności,
 - d) wydania przez Inspekcję Sanitarną lub inne właściwe służby całkowitego, częściowego lub czasowego zakazu prowadzenia Działalności przez Najemcę.
4. W razie wypowiedzenia Umowy § 6 stosuje się odpowiednio.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w całości w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 9

Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną:
 - a) z tytułu rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Najemca – w wysokości równej sumie czynszu brutto i opłat eksploatacyjnych brutto za 2 ostatnie pełne miesiące obowiązywania umowy,
2. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Kara umowna powinna być zapłacona przez Najemcę w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania zapłaty od Wynajmującego.

§ 10

Inspekcja

1. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia w każdym czasie oględzin Lokalu, w szczególności w celu ustalenia, czy pomieszczenia Lokalu odpowiadają standardom określonym w Umowie.
2. Oględziny będą przeprowadzane przez osobę lub osoby wskazane przez Wynajmującego na piśmie. Osoby te mogą sporządzać dokumentację fotograficzną oględzin.

§ 11

Korespondencja

1. Strony będą kierowały korespondencję w sprawie Umowy na następujące adresy:

dla Wynajmującego: Szpital Uniwersytecki nr 1 im. dr. A. Jurasza,
ul. Skłodowskiej-Curie 9, 85-094 Bydgoszcz

dla Najemcy:

-
-
2. Zmiana powyższych danych adresowych nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy i jest skuteczna z chwilą doręczenia drugiej Stronie pisemnej informacji o nowych danych adresowych. W przypadku braku powiadomienia o zmianach danych adresowych, Strony uznają za skutecznie doręczone przesyłki wysłane na poprzedni adres, z dniem pierwszego awizowania.
 3. Pisma dotyczące obowiązków Strony, których niedochowanie może skutkować wypowiedzeniem Umowy, muszą zostać wysłane drugiej Stronie listem poleconym, pocztą kurierską lub doręczone osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru.

§ 12 **Siła wyższa**

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w takim stopniu, w jakim jest to wynikiem siły wyższej. Siła wyższa obejmuje w szczególności takie zdarzenia jak klęski naturalne, w tym między innymi trzęsienia ziemi, pożary, burze, sztormy, powodzie.
2. Strona, która na skutek siły wyższej nie może należycie wykonać zobowiązań wynikających z Umowy zawiadomi niezwłocznie drugą Stronę na piśmie o zaistnieniu siły wyższej, jednocześnie uprawdopodobniając jej zaistnienie i określając jej wpływ na wykonanie zobowiązań. Jeżeli po zawiadomieniu Strony nie uzgodnią inaczej w formie pisemnej, każda ze Stron będzie kontynuowała wysiłki w celu wywiązania się ze swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w stopniu, w jakim jest to możliwe oraz będzie poszukiwać wszelkich alternatywnych środków działania możliwych mimo zaistnienia okoliczności siły wyższej.
3. Strona niezwłocznie powiadomi drugą Stronę o zakończeniu działania siły wyższej i będzie kontynuować wykonywanie Umowy od momentu zakończenia działania siły wyższej.

§ 13 **Postanowienia końcowe**

1. Najemca gwarantuje Wynajmującemu możliwość dostępu na ustalonych wzajemnie zasadach do wszystkich pomieszczeń Lokalu w sytuacjach zagrożenia pożarowego, katastrofy budowlanej bądź innych zdarzeń o charakterze nagłym, mogących zagrozić życiu ludzi lub mieniu Wynajmującego.
2. Osobami odpowiedzialnymi za realizację Umowy ze strony Wynajmującego są:

.....

.....

Osobami odpowiedzialnymi za realizację Umowy ze strony Najemcy są:

.....

.....

3. W kwestiach nieregulowanych w Umowie lub mogących budzić wątpliwości zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności postanowienia Kodeksu Cywilnego.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją postanowień Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. W razie rozbieżności postanowień Umowy i postanowień zawartych w Załączniku, Umowa ma znaczenie decydujące.
8. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY