Projektowane postanowienia umowy najmu

Umowa

Zawarta w dniu.....w ……, pomiędzy:
Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalem Chirurgii Urazowej im. dr. Janusza Dabba w Piekarach Śląskich, ul. Bytomska 62 41-940 Piekary Śląskie
NIP 498 01 07 015, REGON 000868307, KRS 0000046125
reprezentowanym przez Dyrektora – …….
zwanym dalej **„Wynajmującym”**,
a
……. z siedzibą w …… przy ul. ……,
NIP: ……., REGON: ……., KRS: ……..
reprezentowaną przez …… - (funkcja)……..
zwaną dalej **„Najemcą”**.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie przeprowadzonego postępowania zgodnie z „Procedurą określającą organizację najmu, dzierżawy, użyczenia nieruchomości lub ich części w tym lokali użytkowych” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada prawo użytkowania nieruchomości zabudowanej budynkami, położonej w Kochcicach przy ul. Zamkowej 1 na podstawie Uchwały nr 989/264/II/2005 Zarządu Województwa Śląskiego z dn. 07.06.2005 r., w sprawie oddania SPZOZ „ Wojewódzki Szpital Chirurgii Urazowej im. dra J. Daaba w Piekarach Śląskich nieruchomości położonej w Kochcicach w nieodpłatne użytkowanie, która obejmuje przeznaczoną do wynajęcia część powierzchni 2 m^2 zlokalizowanej w budynku pałacowym (z dostępem do instalacji energii elektrycznej, bez dostępu do instalacji wodno-kanalizacyjnej) z przeznaczeniem na posadowienie:
   a) jednego automatu do gorących napoi;
   b) jednego automatu do zimnych napoi.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem część powierzchni użytkowej 2 m^2 zlokalizowanej w budynku pałacowym na nieruchomości opisanej w § 1.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.
3. Najemca wykorzysta powierzchnię wyłącznie na posadowienie, podłączenie, eksploatację i obsługę:
   a) jednego automatu do gorących napoi;
   b) jednego automatu do zimnych napoi.

4. Przedmiot najmu będzie wydany Najemcy w stanie takim, jakim znajduje się w chwili zawarcia umowy.
5. Wynajmujący przekaże przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust 3. Każda zmiana sposobu wykorzystania powierzchni wymaga zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na przedmiot najmu. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy.
3. Ewentualne adaptacje budowlane przedmiotu najmu, Najemca może przeprowadzać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
   a) prowadzenia w przedmiocie najmu działalności określonej w § 2 ust 3 w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie kolidujący z działalnością Szpitala oraz nie powodujący zagrożeń ani naruszenia obowiązujących przepisów w Szpitalu;
   b) ubezpieczenia przedmiotu najmu od następstw zdarzeń losowych oraz posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej;
   c) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, ochrony mienia, wewnętrznych przepisów obowiązujących w Szpitalu związanych z prowadzoną działalnością;
   d) utrzymania automatów oraz ich bezpośredniego otoczenia w czystości i w należytym stanie technicznym i sanitarnym we własnym zakresie i na własny koszt;
   e) regularnego uzupełniania asortymentu oraz odbioru środków płatniczych, jeżeli dotyczy,
   f) wykonywania na własny koszt wszelkich czynności związanych z bieżącą obsługą i konserwacją automatów;
   g) prowadzenia gospodarki wytwarzanych przez siebie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami i zapewnienia odbioru odpadów na podstawie umów zawartych z uprawnionymi odbiorcami odpadów;
   h) przestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych, i palenia papierosów elektronicznych na terenie Szpitala.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieniać przeznaczenia powierzchni ani instalować na niej innych urządzeń.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z posadowieniem lub eksploatacją automatów, jeżeli powstały z przyczyn leżących po jego stronie.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia automatów spowodowane przez osoby trzecie.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Przedmiot Najmu w dniu …….. r.
2. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przedmiotu najmu oraz możliwość stałego i niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu, w tym dostęp do automatów, posadowionych przez Najemcę w obrębie przedmiotu najmu, dla obsługi automatów – serwisantów w następujących dniach i godzinach:
   - od poniedziałku do niedzieli: 6:00 – 22:00.
3. Wynajmujący zapewni przyłącza elektryczne w miejscu usytuowania automatów oraz zapewni dostawy energii elektrycznej w trakcie eksploatacji automatów.
4. Wynajmujący umożliwi podłączenie automatów do sieci elektrycznej, natomiast nie ma możliwości podłączenia automatów do sieci wodno-kanalizacyjnej.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w łącznej kwocie ……zł netto (słownie:) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wg. stawki czynszowej:
   a) za jeden automat do gorących napoi wg. stawki czynszowej w wysokości ……zł/m²;
   b) za jeden automat do zimnych napoi wg. stawki czynszowej w wysokości ……zł/m².

2. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił miesięczny koszt energii elektrycznej zużytej przez automaty, zgodnie z rzeczywistym zużyciem (na podstawie wskazań podlicznika), według stawki za 1 kWh obowiązującej u Wynajmującego, tj. stawki stosowanej przez dostawcę energii elektrycznej dla Wynajmującego.
3. Wysokość stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, zostanie wprowadzona aneksem do umowy najmu.
5. Zmiana wysokości opłat za energię elektryczną będzie dokonywana każdorazowo w przypadku zmiany cen energii elektrycznej ponoszonych przez Wynajmującego. Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę o każdorazowej zmianie stawki, wskazując podstawę dokonanej zmiany.
6. W przypadku zmiany stawki za energię elektryczną, o której mowa w ust. 5, Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zmianie stawki**.** Brak wypowiedzenia umowy w tym terminie będzie rozumiany przez Wynajmującego jako akceptacja zmienionej stawki.
7. Najemca będzie uiszczał czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, oraz opłaty za energię elektryczną, o których mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Wynajmującego:
   97 020 2313 0000 3502 0613 3344 na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT.

8. Faktury będą wystawiane i otrzymywane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur („KSeF”), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

9. Za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, zgodnie z datą wskazaną w systemie.
10. Strony zobowiązują się do zapewnienia technicznej i organizacyjnej możliwości odbioru faktur poprzez KSeF, w tym posiadania aktywnego dostępu do systemu oraz odpowiednich uprawnień.
11. W przypadku awarii KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie elektronicznej (PDF) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Najemcy:……, do czasu uzyskania dostępu do KSeF. Za dzień otrzymania faktury uznaje się faktyczny dzień odebrania tej faktury przez nabywcę potwierdzony w sposób automatyczny w momencie wpływu wiadomości na skrzynkę poczty elektronicznej albo dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpiło wcześniej. W przypadku niedostępności KSeF za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF. Przez tryb niedostępności KSeF należy rozumieć zarówno niedostępność, o której stanowi przepis art. 106ne ust 4 ustawy o podatku od towarów i usług, a także tryb offline24, o którym stanowią przepisy art. 106nda ust. 1 i 2 ustawy o podatku od towarów i usług.
12. Jeżeli na podstawie niniejszej umowy istnieje konieczność przekazania załączników do faktury wystawionej za pośrednictwem KSeF, załączniki te będą przekazywane drogą elektroniczną na adres e-mail:……, z zachowaniem spójności z treścią faktury, której dotyczą. W tytule wiadomości e-mail należy wskazać numer faktury w KSeF, której dotyczy dany załącznik.
13. W dniu zawarcia umowy Najemca złoży kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu w kwocie .....zł (słownie: .....), na rachunek bankowy Wynajmującego: 47 1020 2313 0000 3702 0613 4631.
14. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona Najemcy po rozliczeniu całkowitych kosztów związanych z łączącym Strony stosunkiem najmu w terminie 21 dni od daty zakończenia Umowy.
15. Podatki oraz inne ciężary publiczne związane z przedmiotem najmu obciążają Najemcę i zostały skalkulowane w stawce czynszowej.
16. Opłata za najem nie obejmuje ubezpieczenia mienia Najemcy znajdującego się na wynajmowanej powierzchni.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów drobnych nakładów na przedmiot umowy.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody mogące wynikać w związku z wadliwym funkcjonowaniem zainstalowanych automatów powstałych zarówno po stronie Wynajmującego jak i osób trzecich.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych przeróbek i adaptacji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu najmu

w terminach uzgodnionych z Najemcą i w jego obecności.

5. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym usunięcie awarii, przeprowadzenie remontu – w terminie uzgodnionym z Wynajmującym, jednakże najpóźniej 14 dni po pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego, a w przypadku awarii niezwłocznie z zastrzeżeniem ust. 7.
   Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do przedmiotu najmu obciążać będą Najemcę.
6. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 5 Najemcy przysługuje uprawnienie do żądania obniżenia czynszu za okres, w którym udostępnienie przedmiotu najmu całkowicie uniemożliwiło Najemcy przewidziane w umowie korzystanie z przedmiotu najmu. Warunkiem obniżenia czynszu jest złożenie stosownego oświadczenia przez Najemcę.

§ 8

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części w podnajem, poddzierżawę oraz do bezpłatnego używania osobom trzecim.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonanie przez Najemcę cesji swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 9

Umowę niniejszą zawiera się na czas określony od dnia …….do dnia …… r.

§ 10

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:

a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie ureguluje wszystkich zaległości w dodatkowym jednomiesięcznym terminie wyznaczonym w tym celu przez Wynajmującego;
b) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
c) oddaje przedmiot najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

3. Wypowiedzenie umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
4. Po zakończeniu najmu, Najemca zwraca przedmiot najmu w dniu rozwiązania umowy, po dokonaniu między stronami ewentualnych rozliczeń finansowych z tytułu umowy.
5. W każdym przypadku rozwiązania umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem cech normalnego zużycia na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Jeśli korzystanie z przedmiotu najmu spowodowało pogorszenie stanu przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany będzie do przywrócenia na swój koszt stanu przedmiotu najmu sprzed zainstalowania automatów.
6. Po zakończeniu najmu Wynajmujący nie zwraca Najemcy poczynionych przez niego nakładów na polepszenie jego standardu.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie spowodowane w przedmiocie najmu szkody.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
9. W przypadku braku zwrotu przez Najemcę przedmiotu umowy najmu w terminie określonym w ust. 4 i ust. 8, Najemca zobowiązuje się uiszczać wynagrodzenie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu umownego.

§ 11

1. Wynajmujący ma prawo naliczania i żądania zapłaty przez Najemcę następujących kar umownych:

a) w wysokości jednokrotnej zwaloryzowanej kwoty czynszu określonej w § 6 ust. 1 za używanie przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem pomimo pisemnego upomnienia;
b) w wysokości jednokrotnej zwaloryzowanej kwoty czynszu określonej w § 6 ust. 1 za oddanie przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę oraz do bezpłatnego używania osobom trzecim;

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
3. Nieprzestrzeganie przez Najemcę zakazu palenia wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych na terenie Szpitala określonego w § 4 ust. 1 lit. h niniejszej umowy, stanowi podstawę do nałożenia kary grzywny w wysokości do 500 zł przez odpowiednie służby (straż gminną, policję).

§ 12

Strony upoważniają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej Umowy:

a) ze strony Wynajmującego: Justyna Strenczek

tel. 32 39 34 227, e-mail: gospodarczy@urazowka.piekary.pl

b) ze strony Najemcy: …….

tel. ……, e-mail: …….

§ 13

Strony Umowy będą przetwarzać jako odrębni administratorzy dane osobowe osób uprawnionych do reprezentowania Stron oraz ich pracowników podanych jako osoby kontaktowe lub upoważnione do wykonywania jakichkolwiek czynności związanych z realizacją Umowy. Dane są przetwarzane w celu zawarcia, wykonania i rozliczenia Umowy, a także realizacji obowiązków prawnych związanych z jej wykonaniem. Strony Umowy zobowiązują się do poinformowania o treści obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – dalej „RODO") – osób, których dane zostały podane przez niego w niniejszej Umowie lub w związku z nią.
Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych przez Samodzielny Publiczny Wojewódzki Szpital Chirurgii Urazowej im. dr. Janusza Daaba w Piekarach Śląskich, wymagane przez art. 13 i 14 RODO dostępne są na stronie internetowej www.urazowka.piekary.pl/rodo/.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i będą wprowadzane aneksem.
2. W sprawach nie unormowanych niniejsza umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć z umowy, strony zobowiązują się rozwiązać na drodze polubownej, a dopiero z braku możliwości zawarcia ugody poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

……. ……

Wynajmujący Najemca