

WZÓR

UMOWA Nr

zawarta w dniu roku w Opolu, pomiędzy
Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. św. Jadwigi 45-221 Opole,
ul. Wodociągowa 4, reprezentowanym przez:
mgr Krzysztofa Nazimek - Dyrektor Szpitala,

REGON: 000294303

NIP: 754-18-73-654

zwany dalej Wynajmującym:

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej części aneksu „Najemcą”

zwany dalej Najemcą:

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal znajdujący się w budynku będącym jego siedzibą o powierzchni 46,92 m².
Najemca będzie wykorzystywał ten lokal na prowadzenie działalności handlowo – gastronomicznej.
Zakazuje się sprzedaży wyrobów tytoniowych i alkoholowych.
Nie dopuszcza się prowadzenia działalności typu catering, realizowania zamówień na telefon oraz wywóz przygotowanych posiłków poza teren Szpitala.

§ 2

1. Wysokość opłat za najem ustala się następująco:
 - opłata czynszowa - zł. / m² + VAT
 - ogrzewanie – 5,00 zł / m² + VAT
 - woda zimna + ścieki - ryczałt 1,60 zł/m² + VAT
 - woda ciepła - ryczałt 2,00 zł/m² + VAT
 - energia elektryczna - wg wskazań licznika energetycznego

Koszty te w przypadku zmian stawek za energię elektryczną, ogrzewanie, wodę, ścieki ulegną podwyższeniu począwszy od następnego miesiąca po ich wprowadzeniu.

Najemca za korzystanie z telefonu płacić będzie należność za rozmowy telefoniczne w/g wykazu połączeń w ciągu 10 dni od daty wystawienia faktury VAT.

2. Wszystkie opłaty będą płatne na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.

Faktura za czynsz, media (ogrzewanie, woda zimna + ścieki, woda ciepła) wystawiana będzie na początku każdego miesiąca.

Faktura za energię elektryczną, rozmowy telefoniczne wystawiana będzie na koniec każdego miesiąca.

W przypadku zainstalowania liczników wody ciepłej, wody zimnej oraz liczników CO rozliczenie następować będzie wg obowiązujących stawek, zgodnie ze wskazanym licznikiem poprzez wystawioną fakturę na koniec każdego miesiąca.

3. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku proporcjonalnie do wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanego przez prezesa GUS, począwszy od 1 stycznia 2023 roku.

§ 3

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony, od dnia 01.12.2022 r. do dnia 30.11.2025 r.

§ 4

Najemca zobowiązuje się :

1. dokonać remontu pomieszczeń przystosowując je do działalności handlowo – gastronomicznej na koszt własny, który nie podlega zwrotowi.
2. używać wynajęte pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem.
3. utrzymywać wynajęte pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
4. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających konstrukcję lokalu, a w szczególności zmiany sposobu ogrzewania, wymiany istniejących instalacji, wymiany podłóg i sufitów, przeróbek lub przebudowy lokalu.
5. w terminie wskazanym przez Wynajmującego udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wykonania remontu, przeglądu stanu technicznego i sposobu korzystania z lokalu.
6. naprawić szkody powstałe z winy najemcy na jego koszt.

7. do przestrzegania przepisów p.poż. oraz dostosowania się do zasad obowiązujących w Szpitalu (w tym do zachowania ciszy, bezpieczeństwa klientów i personelu).
8. do dostarczenia kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem polisy od odpowiedzialności cywilno – prawnej w terminie 14 dni po zawarciu umowy. W przypadku kończącej się polisy najemca będzie zobowiązany do przedstawienia aktualnej kserokopii polisy potwierdzonej za zgodność z oryginałem.
9. do posiadania pozytywnej opinii sanitarnej przez cały okres trwania umowy.

§ 5

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiot najmu osobie trzeciej w podnajem lub użytkowanie.
2. Funkcjonowanie przedmiotu najmu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania Szpitala.
3. Wszelkie innowacje mogą być wprowadzone tylko za zgodą Wynajmującego.
4. Umieszczanie reklam, banerów itp. może nastąpić za zgodą Wynajmującego.
5. Wyposażenie w meble oraz sprzęt gastronomiczny po stronie Najemcy.

§ 6

Szpital nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uchybienia i szkody spowodowane osobom trzecim przez Najemcę.

§ 7

1. Każda ze stron może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy w formie pisemnej za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z następujących przyczyn:
 - a) gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych Wynajmującego w tym m.in. rozszerzenia zakresu działalności;
 - b) utraty tytułu prawnego do przedmiotu najmu;
 - c) likwidacji działalności Wynajmującego;
 - d) wejścia w życie przepisów prawa lub wydania stosownych decyzji, zarządzeń, uchwał lub poleceń właściwych organów z których będzie wynikała pośrednio lub bezpośrednio konieczność rozwiązania niniejszej umowy;
 - e) używania całości lub części przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową i przeznaczeniem i/lub czyniący uciążliwym funkcjonowanie Wynajmującego;

§ 8

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:

1. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą za najem za trzy kolejne miesiące.
2. Najemca nie będzie wywiązywał się z postanowień zawartej umowy.
3. Najemca zmieni określony umową profil działalności.
4. Najemca podnajmie lokal lub jego część albo odda go w całości bądź w części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia, opróżnić przedmiot najmu z własnych rzeczy, odnowić pomieszczenia dokonując w nich obciążających go napraw i przekazać przedmiot najmu w terminie 7 – dniowym Wynajmującemu od daty zakończenia umowy najmu. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w obecności przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

W przypadku ujawnienia wad ukrytych nieujawnionych w momencie przekazania lokalu Wynajmujący dokona naprawy na koszt Najemcy.

2. W przypadku gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu w terminie, Wynajmujący ma prawo, z zachowaniem 7-dniowego uprzedzenia usunąć wszystkie rzeczy Najemcy z przedmiotu najmu na koszt Najemcy.
3. Pozostawanie Najemcy lub jego majątku po okresie obowiązywania umowy nie stanowi przeszkody do jego ponownego wynajęcia przez Wynajmującego i wydania go osobie trzeciej w używanie.
4. Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty ewentualnych sporów sądowych, opróżnienia przedmiotu najmu, ekspertyz, itp. które Wynajmujący poniósłby w wyniku uruchomienia przewidzianych prawem procedur usunięcia Najemcy spowodowanych nieprzestrzeganiem zapisów umowy przez Najemcę.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące powstać przy wykonaniu niniejszej umowy, strony postarają się załatwić polubownie, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, rozstrzygane będą przez sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

1. Wykonawca zobowiązuje się w trakcie trwania umowy do spełniania wymagań Zintegrowanego Systemu Zarządzania ISO 9001 i ISO 14001, 18001, 22000, 27001, a w szczególności:
 - a) przestrzegania wymagań prawnych w zakresie umowy podpisanej Udzielającym zamówienia,

- b) udostępniania do audytowania obszarów objętych współpracą z Udzielającym zamówienia,
 - c) zapobiegania zanieczyszczeniom środowiska,
 - d) minimalizowania ilości powstałych odpadów,
 - e) wskazania miejsca przechowywania wytworzonych odpadów oraz sposobu ich identyfikacji.
2. Przyjmującemu zamówienie nie wolno na terenie Udzielającego zamówienia:
- a) składować żadnych substancji mogących zanieczyszczać powietrze, wodę, glebę, a w przypadku gdy substancje te służą do wykonywania usług świadczonych przez firmę, należy określić szczegółowe zasady dotyczące ich składowania,
 - b) wwozić odpadów z zewnątrz,
 - c) utylizować odpadów,
 - d) przekształcać odpadów,
 - e) wylewać jakichkolwiek substancji chemicznych do gleby i kanalizacji.
3. Przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do przeszkolenia swoich pracowników w zakresie obowiązków określonych w pkt. 1 i 2.
4. Przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wskazania osoby odpowiedzialnej za współpracę z Pełnomocnikiem ds. Jakości Udzielającego Zamówienia.
5. Zamawiający przekazuje Wykonawcy dokument: „Zasady bezpieczeństwa obowiązujące w Szpitalu im. św. Jadwigi w Opolu. Wykonawca ma obowiązek zapoznać pracowników z zasadami bezpieczeństwa, zagrożeniami dla bezpieczeństwa i zdrowia podczas pracy na terenie Szpitala im. św. Jadwigi, potwierdzić takie zapoznanie podpisem pracownika i dostarczyć do jednostki BHP Zamawiającego”.

§ 14

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

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY :

DYREKTOR
Krzysztof Nałęcz