

Umowa najmu nr .....  
zawarta w dniu .....r. w Poznaniu, pomiędzy:

**Szpitałem Klinicznym im. Karola Jonschera Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu,** z siedzibą w Poznaniu 60-572, przy ul. Szpitalnej 27/33, o numerach NIP 7811621544, REGON 000288863, wpisanym do rejestru Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000001939, zwany dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Dr n. med. Pawła Daszkiewicza – Dyrektora

a

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

zwanym dalej **Najemcą**.

W wyniku przeprowadzonego przetargu oraz na podstawie następujących przepisów:

1. art. art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup> Kodeksu Cywilnego,
2. art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz.U. z 2013 r, poz. 217 z późn. zm.),

strony zawierają umowę następującej treści:

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że przysługuje mu prawo do pomieszczeń znajdujących się na terenie Szpitala:
  - a) bistro wraz z salą konsumpcyjną o powierzchni 129,5 m<sup>2</sup> ( bez wyposażenia).
2. Pomieszczenia wyposażone są w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, wentylację.
3. **Najemca** oświadcza, że zna stan ww. nieruchomości.
4. Przekazanie przedmiotu umowy **Najemcy** oraz jego zwrot nastąpi na podstawie protokołu, który dla swojej ważności wymaga podpisów upoważnionych przedstawicieli obu stron.

## § 2

1. **Najemca** bierze w najem przedmiot umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gastronomii, sprzedaży prasy i artykułów spożywczych, zgodnie z ofertą złożoną w postępowaniu przetargowym. Z działalności najemcy na terenie Szpitala Klinicznego jest całkowicie wyłączony obrót napojami alkoholowymi, wyrobami tytoniowymi, a także ich reklama.
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony: **15.05.2021-30.04.2023 r.**  
**z możliwością przedłużenia na kolejne dwa lata na podstawie zgodnego oświadczenia obu stron umowy, złożonego nie później niż 1 miesiąc przed upływem terminu jej obowiązywania.**

## § 3

1. **Najemca** będzie korzystał z pomieszczeń wyłącznie w celu wskazanym w § 2 ust. 1.
2. Warunki prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej przez **Najemcę** wymienione w ofercie i „Szczegółowych warunkach przetargu” stanowią **załącznik nr 1 i załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
3. **Najemca** oświadcza, że posiada niezbędne doświadczenie i zaplecze do prowadzenia działalności wskazanej w § 2 ust. 1 zgodnie z zawartymi wymaganiami w przetargu.
4. **Najemca** zobowiązuje się do modernizacji i adaptacji przedmiotu umowy na swój koszt.
5. Prace modernizacyjne muszą być uzgodnione z Działem Eksploatacji i Inwestycji Szpitala i wymagają pisemnej zgody.
6. **Najemcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
7. Rozpoczęcie działalności **Najemcy** w Bistro nastąpi po wydaniu decyzji o dopuszczeniu pomieszczeń do funkcjonowania przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
8. **Najemca** zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa powszechnie obowiązującego i przepisów wewnętrznych obowiązujących **Wynajmującego**.

## § 4

1. **Wynajmującemu** przysługuje miesięczny czynsz w kwocie ..... zł. netto; słownie:  
....., plus należny podatek ..... Vat,  
co daje kwotę ..... zł brutto; słownie:  
.....

2. Stawka czynszu, o którym mowa w § 4 ust.1 podlega corocznej waloryzacji w stopniu odpowiadającym wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług (wskaźnik średnioroczny) podanego w komunikacie Prezesa GUS, zamieszczonego w Monitorze Polskim. Zmiana zostanie wprowadzona w formie pisemnego aneksu do umowy.
3. Czynsz najmu będzie płacony przez **Najemcę** z góry za dany miesiąc do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy **Wynajmującego** wskazany w fakturze.
4. Niezależnie od czynszu określonego powyżej, **Najemca** będzie ponosił następujące koszty związane z korzystaniem z umowy:
  - a) opłaty za energię elektryczną według wskazań podlicznika,
  - b) opłaty za wodę, ścieki według wskazań podlicznika.
5. Opłaty o których mowa w ust. 4 będą uiszczane przez **Najemcę** w terminie 14 dni od daty wystawienia, na podstawie faktury otrzymanej od **Wynajmującego**.
6. Wszelkie koszty oraz zobowiązania wynikłe z opóźnień w dokonywaniu opłat obciążają **Najemcę**, w tym ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.

## § 5

1. **Wynajmujący** zapewnia możliwość wjazdu na teren Szpitala pojazdów **Najemcy** na czas załadunku i wyładunku towarów niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1.
2. **Najemca** nie może oddawać pomieszczeń lub ich części w podnajem, jak również oddawać ich w bezpłatne używanie osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.

## § 6

1. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt bieżących konserwacji, napraw i remontów pomieszczeń. **Najemca** wykona na własny koszt niezbędne prace remontowe w celu przystosowania przedmiotu do prowadzenia działalności wskazanej w §2 ust. 1.
2. Dokonanie przez **Najemcę** jakichkolwiek zmian adaptacyjnych w pomieszczeniach może nastąpić jedynie po uprzednim przedstawieniu projektu zmian **Wynajmującemu** i uzyskaniu jego pisemnej zgody na dokonanie tych zmian (nie dotyczy zmian, o których mowa w §3 ust. 4 ).

3. **Najemca** zobowiązuje się korzystać z pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem, utrzymywać je w porządku oraz we właściwym stanie technicznym, jak też przestrzegać wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych.
4. **Najemca** jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę **Wynajmującego** na umieszczenie własnych lub cudzych znaków, oznaczeń, symboli, reklam na terenie Szpitala z wyłączeniem przedmiotu najmu.
5. **Najemca** jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu umowy w celu dokonania przez **Wynajmującego** kontroli prawidłowości ich eksploatacji, a w razie potrzeby także instytucjom państwowym działającym na podstawie upoważnienia ustawowego.
6. W przypadku dokonania przez **Najemcę** zmian o których mowa w § 6 ust. 2 lub umieszczeniu reklamy, znaku, symbolu, oznaczenia, o których mowa w § 6 ust. 4 niniejszej umowy będzie on zobowiązany usunąć je niezwłocznie po zakończeniu najmu pomieszczeń, jak też przywrócić pomieszczenia, na których umieszczono reklamę, znak, oznaczenie lub symbol do stanu pierwotnego. Prace te zostaną wykonane na koszt **Najemcy**.
7. W przypadku braku realizacji § 6 ust. 6 **Wynajmujący** może dokonać robót przez podmiot zewnętrzny, który je wykona na koszt **Najemcy**, na co **Najemca** wyraża zgodę.

## § 7

1. Począwszy od dnia, w którym pomieszczenia zostaną przejęte przez **Najemcę** w oparciu o niniejszą umowę, będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za prawidłowe używanie pomieszczeń, zachowanie w nich porządku, czystości i bezpieczeństwa.
2. **Najemca** jest zobowiązany do ubezpieczenia ruchomości oraz nieruchomości będących przedmiotem najmu.
3. **Najemca** będzie ponosił odpowiedzialność za szkody wynikające z niewłaściwego używania urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach, w tym urządzeń kanalizacyjnych, linii energetycznych oraz instalacji grzewczych i wentylacyjnych.
4. **Najemca** jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
5. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec instytucji państwowych i samorządowych oraz klientów za prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 8

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w następujących przypadkach:
  - a) w razie zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu przez co najmniej 2 pełne okresy płatności,
  - b) w razie naruszenia przez **Najemcę** któregokolwiek z postanowień zawartych w § 3, 5 lub 6 niniejszej umowy po uprzednim wezwaniu przez **Wynajmującego** do usunięcia naruszeń w ciągu 7 dni,
  - c) w razie, gdy informacje zawarte w złożonej ofercie okazałyby się nieprawdziwe lub, gdy **Najemca** nie będzie stosował się do zasad wskazanych w ofercie,
  - d) wprowadzania zmian w przedmiocie umowy bez zgody **Wynajmującego**.
2. Umowa może zostać rozwiązana za wypowiedzeniem, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Oświadczenie którejkolwiek ze stron w przedmiocie rozwiązania niniejszej umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

## § 9

**Najemca**, po zakończeniu okresu najmu, jest zobowiązany zwrócić pomieszczenia w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego ich użytkowania. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wymagającego dla swojej ważności podpisów upoważnionych przedstawicieli obu stron.

## § 10

Strony wskazują następujące adresy do doręczeń i numery telefonów:

- a) dla **Wynajmującego**:

Szpital Kliniczny im. Karola Jonschera Uniwersytetu Medycznego w Poznaniu, przy ul. Szpitalnej 27/33, 60-572 Poznań  
tel. 061 849 1248

- b) dla **Najemcy**:

.....  
.....

## § 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przeniesienie przez **Najemcę** praw przysługujących z tytułu niniejszej umowy na osoby trzecie jest niedopuszczalne.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o działalności leczniczej.
3. Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w drodze mediacji. W przypadku braku zawarcia ugody w terminie 5 tygodni od daty pisemnego powiadomienia o sporze strony mogą poddać sprawę pod rozstrzygnięcie właściwego miejscowo i rzeczowo sądu w Poznaniu dla **Wynajmującego**.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – oferta
- Załącznik nr 2 – „Szczegółowe warunki przetargu”