

UMOWA NAJMU

Nr/...../.....

Zawarta w Radomiu w dniu roku, pomiędzy:

Mazowieckim Szpitalem Specjalistycznym Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Radomiu, ul. Juliana Aleksandrowicza 5, 26-617 Radom, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000490819, o kapitale zakładowym 81 800 000,00 zł, NIP 7962963679, REGON 670209356, BDO: 000056112, reprezentowaną przez Zarząd, w imieniu którego działa:

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

W wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu na wynajem powierzchni użytkowej Kafeterii zlokalizowanej na parterze nowego budynku Szpitalnego Oddziału Ratunkowego w siedzibie Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego Sp. z o.o. w Radomiu przy ul. Juliana Aleksandrowicza 5, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego wraz z zapleczem gospodarczo-socjalnym, o łącznej powierzchni 70,89 m², zlokalizowany na parterze nowego budynku Szpitalnego Oddziału Ratunkowego w siedzibie Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego Sp. z o.o. w Radomiu przy ul. Juliana Aleksandrowicza 5, zwany dalej „Przedmiotem Umowy”.
2. Przedmiot Umowy, oznaczono na planie sytuacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy jako „Kafeteria”.
3. Przedmiot Umowy przeznaczony jest wyłącznie na prowadzenie działalności usługowej, tj. w celu urządzenia punktu małej gastronomii w formie kawiarni ogólnodostępnej, głównie dla pacjentów, personelu oraz innych osób korzystających z usług Szpitala. Kafeteria będzie oferowała napoje gorące, ciasta, desery, napoje zimne, soki owocowe/warzywne świeżo wyciskane, sałatki, kanapki na zimno i na ciepło, zapiekanki hot dogi, hamburgery, itp. Jednocześnie Wynajmujący nie dopuszcza produkcji pożywienia na miejscu, tj. serwowania dań gorących, typowych dla barów, restauracji i podobnych dań charakterystycznych dla podmiotów z grupy tzw. dużej gastronomii.
4. Przedmiot Umowy spełnia warunki lokalu przeznaczonego do prowadzenia kawiarni.

§ 2**Oświadczenia Stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania Przedmiotem Umowy.
2. Najemca oświadcza, że będzie korzystał z Przedmiotu Umowy wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności określonej w § 1 ust. 3 Umowy i na zasadach określonych niniejszą Umową.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności usługowo - gastronomicznej oraz zobowiązuje się posiadać wszystkie takie zezwolenia w sposób nieprzerwany przez cały okres obowiązywania Umowy. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy przepisy prawa nałożą obowiązek uzyskania dodatkowego zezwolenia Najemca bezzwłocznie uzyska je we własnym zakresie.
4. Najemca oświadcza, że w chwili zawarcia niniejszej Umowy nie jest prowadzone przeciw niemu postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne oraz nie istnieją przesłanki powodujące konieczność otwarcia takiego postępowania. W przypadku zaistnienia przesłanek powodujących konieczność otwarcia postępowania upadłościowego, układowego lub restrukturyzacyjnego Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego.
5. Najemca niniejszym oświadcza i zapewnia, że:



- a) przed zawarciem Umowy zapoznał się z Przedmiotem Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń;
- b) Przedmiot Umowy spełnia warunki lokalu przeznaczonego do prowadzenia kawiarni oraz do prowadzenia działalności usługowej wskazanej w § 1 ust. 3 Umowy;
- c) przed zawarciem niniejszej Umowy zapoznał się z informacjami dotyczącymi charakterystyki energetycznej Przedmiotu Umowy;
- d) otrzymał od Wynajmującego świadectwo charakterystyki energetycznej Przedmiotu Umowy, które stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy;
- e) nie wnosi zastrzeżeń do charakterystyki energetycznej Przedmiotu Umowy, do świadectwa charakterystyki energetycznej Przedmiotu Umowy oraz do jego treści;
- f) osoby podpisujące Umowę w imieniu Najemcy są uprawnione do reprezentowania Najemcy, zaciągania zobowiązań w imieniu Najemcy, w tym do zawarcia niniejszej Umowy;
- g) Umowa stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Najemcy względem Wynajmującego.

§ 3 Czynsz

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu na kwotę **netto** zł za 1 m², co stanowi łącznie kwotę zł (słownie:) netto + należny podatek VAT („Czynsz”).
2. Czynsz płatny będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie najpóźniej do 14 dnia danego miesiąca, na podstawie wystawionej faktury VAT, przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
4. W wypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmujący może naliczyć od kwoty zaległości odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki Czynszu o urzędowy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły publikowany przez Główny Urząd Statystyczny (o ile wskaźnik wzrostu będzie dodatni) począwszy od 01.01.2025 r.
6. Dla Najemcy zmiany powyższe są wiążące od chwili doręczenia pisemnego zawiadomienia na adres Najemcy wskazany w komparycji Umowy lub drogą elektroniczną na adres i obowiązują od daty wskazanej w zawiadomieniu, które Najemca otrzymał, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy.
7. Prawo naliczania Czynszu przez Wynajmującego rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 12 z zastrzeżeniem, że Najemca zostaje zwolniony z opłaty czynszowej (jednocześnie Najemca **nie zostaje zwolniony** z obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych), do czasu przystosowania Przedmiotu Umowy do celu określonego w § 1 ust. 3, jednak nie dłużej niż przez 60 dni licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa powyżej. Najemca zobowiązany jest do bezzwłocznego poinformowania Wynajmującego (w formie pisemnej) o zakończeniu prac adaptacyjnych Przedmiotu Umowy.
8. Najemca bezzwłocznie zawiadamia Wynajmującego na piśmie o terminie, w którym rozpocznie działalność,
9. Najemca nie może rozpocząć działalności przed złożeniem zawiadomienia, o którym mowa w ust. 8 powyżej. Brak złożenia zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie zwalnia Najemcy z obowiązku płacenia Czynszu oraz płacenia opłat eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7 powyżej.
10. Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z Przedmiotu Umowy, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni, co oznacza, że za każdy dzień najmu w niepełnym miesiącu stanowi 1/30 łącznego Czynszu najmu wskazanego w ust. 1 powyżej.
11. Stawka Czynszu uwzględnia wyłącznie koszt centralnego ogrzewania Przedmiotu Umowy.
12. W przypadku wystąpienia okoliczności stanowiących siłę wyższą, Czynsz nie podlega obniżeniu. Celem uniknięcia wątpliwości mianem siły wyższej Strony określają niespodziewane i nadzwyczajne zdarzenia zewnętrzne o charakterze naturalnym, militarnym lub charakterze działań władz publicznych, którym nie sposób zapobiec normalnymi środkami i za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności (np. trzęsienie ziemi, wojna, strajk).

§ 4 Kaucja

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na trzy dni przed podpisaniem umowy, Najemca zobowiązany jest wpłacić **kaucję w wysokości 2 miesięcznego czynszu brutto, w kwocie** zł (słownie:) („Kaucja”), przelewem na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Kaucji w wysokości wskazanej w zdaniu powyższej przez cały czas trwania Umowy, co oznacza, że w przypadku dokonania przez Wynajmującego zaspokojenia z Kaucji w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący zobowiązany jest bezzwłocznie uzupełnić Kaucję o kwotę zaspokojenia dokonanego przez Wynajmującego. W przypadku nieuzupełnienia przez Najemcę Kaucji do pełnej kwoty wskazanej powyżej lub uzupełnienia przez Najemcę Kaucji tylko częściowo, Wynajmujący na poczet Kaucji będzie zaliczał Czynsz opłacany przez Najemcę, aż do momentu uzyskania Kaucji pełnej wysokości wskazanej powyżej.

2. Wynajmujący dopuszcza wpłatę Kaucji przez Najemcę, najpóźniej w dniu podpisania Umowy, przed jej podpisaniem przez Strony. Odpowiednie zastosowanie znajduje § 3 ust. 3 Umowy.
3. Brak wpłaty Kaucji we wskazanym powyżej terminie, upoważnia Wynajmującego do odmowy podpisania niniejszej Umowy z winy Najemcy.
4. Wynajmujący może zaspokoić z Kaucji wszelkie swoje roszczenia wynikające z niniejszej Umowy, w tym w szczególności (ale nie wyłącznie) dotyczące Czynszu, opłat eksploatacyjnych, uszkodzenia Przedmiotu Umowy, waloryzacji Czynszu, opłat z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Umowy przez Najemcę, naprawy szkód wyrządzonych przez Najemcę lub z przyczyn leżących po stronie Najemcy, etc.
5. Zwrotowi podlega Kaucja wyłącznie na wniosek Najemcy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jedynie w wysokości pozostałej po zaspokojeniu przez Wynajmującego jego roszczeń z tytułu należytego wykonania Umowy przez Najemcę lub pozostawionych przez Wynajmującego na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w należności głównej wraz z odsetkami bankowymi zgodnie z oprocentowaniem środków bieżących na rachunku bankowym.

§ 5

Zasady ponoszenia kosztów eksploatacyjnych i innych należnych opłat

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia poza Czynszem, następujących kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Umowy:
 - a) koszty zużycia energii elektrycznej obliczonych według wskazań podliczników zainstalowanych przez Najemcę i aktualnych cen dostaw energii, obowiązujących u dostawców.
 - b) kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków, obliczonych według wskazań podliczników zamontowanych przez Najemcę i aktualnych cen dostawy wody i odprowadzania ścieków, pobieranych przez usługodawcę.
2. Najemca zobowiązany jest do zainstalowania w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu przekazania Najemcy Przedmiotu Umowy zgodnie z §12 Umowy, jednak najpóźniej do dnia [•] wszystkich koniecznych urządzeń pomiarowych/podliczników własnym kosztem i staraniem.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia najpóźniej do dnia rozpoczęcia działalności zgodnie z zawiadomieniem, o którym mowa w § 3 ust. 8 odrębnych umów na wywóz i unieszkodliwienie odpadów konsumpcyjnych oraz ponoszenia kosztów z tym związanych we własnym zakresie. Na każde żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię podpisanych umów.
4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów wywozu i unieszkodliwienia odpadów komunalnych w formie stałej miesięcznej opłaty w wysokości netto zł. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty w przypadku zmiany ceny określonej przez podmiot świadczący usługi w tym zakresie na rzecz Wynajmującego.

Dla Najemcy zmiany powyższe są wiążące od chwili doręczenia pisemnego zawiadomienia i obowiązują od daty wskazanej w zawiadomieniu, które Najemca otrzymał, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 4 powiększane będą o podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W przypadku korzystania przez Najemcę na Przedmiocie Umowy z odbiornika telewizyjnego lub/i radiowego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty właściwego abonamentu, zgodnie z ustawą z dnia 21 kwietnia 2005 r. o opłatach abonamentowych (tj. Dz.U. 2020r., poz. 1689 z późn. zmianami).
7. Najemca zobowiązuje się do zawierania koniecznych umów związanych z funkcjonowaniem Przedmiotu umowy, innych niż określone powyżej oraz do terminowego uiszczania wszystkich opłat wynikających z tych umów we własnym zakresie.
8. Prace wykonane przez służby techniczne Wynajmującego na rzecz Najemcy, a w szczególności wynikające z konieczności usunięcia awarii, spowodowanej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, będą rozliczne na koszt Najemcy według nakładu czasu pracy pracowników i zużytych materiałów. Za powyższe usługi Najemca będzie obciążony fakturą VAT.
9. Opłaty określone w ust. 4 i 8 powyżej będą odrębne fakturowane lub wykazywane jako odrębne pozycje na fakturze za dany miesiąc kalendarzowy obejmujący należność czynszową.
10. Wszystkie koszty określone powyżej ponosi Najemca, który oświadcza, że nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu od Wynajmującego w trakcie trwania Umowy oraz po upływie okresu na jaki została zawarta Umowa, lub po jej wcześniejszym rozwiązaniu.

§ 6

Zasady korzystania z Przedmiotu Umowy

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) terminowego płacenia Czynszu oraz innych opłat zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy,
 - b) sprzątnięcia i utrzymania w czystości Przedmiotu Umowy własnym kosztem i staraniem,
 - c) gromadzenia wszystkich odpadów wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością w sposób bezpieczny dla środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) prowadzenia działalności zgodnie ze wszystkimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego odnoszącymi się do działalności Najemcy oraz działalności określonej w §1 ust. 3 Umowy,
 - e) właściwego zabezpieczenia Przedmiotu Umowy, mienia i posiadanego wyposażenia.



2. Najemca zobowiązany jest do zachowania szczególnej staranności przy realizacji Umowy, uwzględniając specyficzny charakter prowadzonej przez Wynajmującego działalności.
3. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu Umowy z dbałością o jego stan, w tym stan techniczny, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom, w tym wykonania na własny koszt i ryzyko wszelkich prac konserwacyjnych i naprawczych związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu Umowy, tj. wykonania drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie m.in. ze światła, ogrzewania, dopływu i odpływu wody itp. Zakres koniecznych napraw, należy obowiązkowo uzgodnić z Wynajmującym/Działem Techniczno-Eksploatacyjnym.
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów sanitarnych oraz innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego, jeżeli mają one związek z działalnością prowadzoną przez Najemcę na terenie Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Przedmiotu Umowy Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania Przedmiotu Umowy, przestrzegania zasadach określonych niniejszą Umową, przepisami prawa powszechnie obowiązującego itp.,
6. Wynajmujący zobowiązany jest do dostarczania mediów do Przedmiotu Umowy, jednak Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, za jakiegokolwiek przerwy lub problemy w ich dostarczaniu, jeżeli stan ten wynika z przyczyn od niego niezależnych, niezawinionych przez Wynajmującego i/lub wywołanych siłą wyższą.
7. W ramach Czynszu określonego w § 3 ust. 1 Wynajmujący wyraża zgodę, pod warunkiem określonym w ust. 8 poniżej, na umieszczenie na czas trwania Umowy, reklamy/tablicy z nazwą Najemcy.
8. Miejsce, wielkość oraz sposób zamieszczenia reklamy/tablicy nastąpi po uzgodnieniu przez Strony i zatwierdzeniu przez Wynajmującego. Pisemny wniosek w tej sprawie, który powinien zawierać przybliżone wymiary reklamy/tablicy, proponowane miejsce umieszczenia, projekt graficzny, itp. należy przedstawić Wynajmującemu do akceptacji. Reklama/tablica nie może zawierać obrazów, treści, które mogłyby w jakikolwiek sposób zaszkodzić interesom Wynajmującego.
9. Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Umowy dla zabezpieczenia Czynszu oraz świadczeń dodatkowych, do których zobowiązany jest Najemca, oraz celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności (ale nie wyłącznie) dotyczących uszkodzenia Przedmiotu Najmu, waloryzacji Czynszu, opłat z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Umowy przez Najemcę, naprawy szkód wyrządzonych przez Najemcę lub z przyczyn leżących po stronie Najemcy, etc.
10. Najemca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem dbać nieprzerwanie o czystość toalety wchodzącej w skład pomieszczeń przedmiotu umowy, wyposażenie jej w środki higieniczne, sanitarne, dezynfekcyjne, itp.
11. Wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją Przedmiotu Umowy w tym, koszty wykonania prac, o których mowa w ust. 3 powyżej - ponosi Najemca, który oświadcza, że nie będzie dochodził od Wynajmującego roszczeń z tego tytułu w trakcie trwania Umowy lub po jej wcześniejszym rozwiązaniu czy też po upływie okresu na jaki została zawarta.
12. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania w dniu zakończenia działalności oraz demontażu zamieszczonych reklam/tablic i usunięcia ewentualnych szkód. Mianem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Umowy oraz wydzielonej toalety nie będą określone (ani jako takie nie będą uznawane) w szczególności: zniszczenia, uszkodzenia, porysowania podłogi oraz stolarki okiennej i drzwiowej, zabrudzenia i uszkodzenia ścian, w tym m.in. otwory po wierceniach lub wbijaniu lub wwiercaniu do ścian różnych uchwytów etc.,
13. Strony zgodnie ustalają, że działalność prowadzona przez Najemcę może być realizowana **we wszystkie dni tygodnia w godzinach od ...⁰⁰ do ...⁰⁰** z zastrzeżeniem niemożliwości przekroczenia tych godzin bez uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

Udostępnienie łącza internetowego

1. Na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący udostępni stały dostęp do własnego łącza internetowego.
2. Dostęp do łącza internetowego Najemca otrzymuje w ramach Czynszu bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat.
3. Wynajmujący udostępnia wyłącznie łącze internetowe, natomiast wszelkie urządzenia odbiorcze są własnością Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Internetu w sposób, który nie narusza prawa, w tym prawa autorskiego, zasad współżycia społecznego oraz dobrych obyczajów.
5. W przypadku wystosowania wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń osób trzecich spowodowanych działaniem lub zaniechaniem Najemcy, Najemca wyraża zgodę na udostępnienie osobom trzecim swoich danych osobowych oraz odpisu umowy, koniecznych w toku ewentualnego postępowania, jak również Najemca zwolni Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności oraz Najemca zobowiązuje się do naprawienia wszelkiej szkody wobec Wynajmującego oraz osób trzecich z tytułu naruszenia Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody spowodowane u Najemcy na skutek problemu z Internetem co Najemca niniejszym potwierdza i akceptuje.

7. Jakiegokolwiek zakłócenia w sieci Wynajmującego spowodowane przez Najemcę, skutkują natychmiastowym zablokowaniem dostępu do Internetu oraz w zależności od skali zakłócenia, podjęciem stosownych kroków.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechanie działań Najemcy w zakresie korzystania z Internetu w sposób, niezgodny z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami.

§ 8

Ograniczenia w użytkowaniu

1. Najemca nie może podnajmować, poddzierżawić lub używać Przedmiotu umowy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący nie dopuszcza produkcji pożywienia na miejscu, tj. serwowania dań gorących, typowych dla barów, restauracji i podobnych charakterystycznych dla podmiotów z grupy tzw. dużej gastronomii. W wyjątkowych przypadkach, wprowadzenie gorących dań do karty menu, każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie.
3. Niedopuszczalne jest prowadzenie przez Najemcę na terenie Wynajmującego, działalności polegającej na sprzedaży, reklamie lub promocji wyrobów alkoholowych, tytoniowych, instalowania automatów do gier, prowadzenia usług ksero i innej, wychodzącej poza działalność określoną niniejszą Umową.

§ 9

Odpowiedzialność/Ubezpieczenie

1. Odpowiedzialność za skutki ewentualnych nieprawidłowości w wykonywaniu działalności i używanie Przedmiotu umowy, także w stosunku do osób trzecich, obciąża wyłącznie Najemcę z wyłączeniem Wynajmującego.
2. Odpowiedzialność za prawidłowe zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie Przedmiotu Umowy przed ewentualnymi szkodami, kradzieżą, włamaniem, pożarem itp. ponosi wyłącznie Najemca.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku działania siły wyższej, żywiołów, itp., powstałe w Przedmiocie Umowy lub stanowiące jego wyposażenie, a także reklamy/tablicy umieszczonej przez Najemcę zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie i utrzymania przez cały okres obowiązywania Umowy, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Kopia dokumentu zostanie doręczona Wynajmującemu na każde jego żądanie, w tym przy podpisaniu Umowy.

§ 10

Adaptacja Przedmiotu Umowy

1. Przystosowanie Przedmiotu Umowy na potrzeby prowadzonej działalności, do celu wskazanego w § 1 ust.3 Umowy, wykona wyłącznie Najemca na własny koszt i odpowiedzialność, zgodnie z przedstawioną Wynajmującemu ofertą.
2. Przystosowanie Przedmiotu Umowy na potrzeby prowadzonej działalności, do celu wskazanego w § 1 ust. 3 Umowy polega na umeblowaniu powierzchni i wyposażenie kafeterii w niezbędny sprzęt i urządzenia.
3. Z uwagi na fakt, iż nowy budynek Szpitalnego Oddziału Ratunkowego, w którym zlokalizowany jest Przedmiot umowy objęty jest gwarancją wykonawcy budowlanego, Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonanie żadnych prac budowlanych, montażowych, itp. ingerujących w instalacje i konstrukcje Przedmiotu Umowy.
4. Najemca oświadcza i zapewnia, że urządzenia, sprzęty stanowiące wyposażenie Przedmiotu Umowy są dopuszczone do eksploatacji i posiadają wszelkie wymagane i określone prawem certyfikaty, atesty, decyzje itp. oraz spełniają wszelkie przewidziane prawem normy.
5. Wynajmujący wymaga, aby podłączenie koniecznych urządzeń i sprzętów, Najemca bezwzględnie uzgodnił z Działem Techniczno-Eksploatacyjnym.
6. Z podjętych konsultacji i uzgodnień Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego sporządzi notatkę służbową zawierającą wyszczególnienie rodzaju urządzeń i sprzętów niezbędnych do prowadzenia kafeterii wraz z oznaczeniami energetycznymi i posiadany certyfikatem bezpieczeństwa. Kserokopię notatki obowiązkowo należy przekazać do Działu Organizacji i Nadzoru.
7. Wszelkie koszty związane z Przystosowaniem Przedmiotu Umowy na potrzeby prowadzonej działalności, o której mowa w ustępie 2 powyżej oraz ewentualne inne nakłady (bez względu na ich wielkość oraz koszt) na Przedmiot umowy ponosi wyłącznie Najemca, który oświadcza, że nie będzie dochodził od Wynajmującego roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta Umowa, lub po jej wcześniejszym rozwiązaniu.
8. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony zgodnie potwierdzają, że obowiązek uzyskania wszelkich zgód, decyzji, zatwierdzeń etc. oraz wszelkich aktów administracyjnych, związanych z prowadzeniem w Przedmiocie Umowy działalności gospodarczej, o której mowa w § 1 ust.3 Umowy, stanowią wyłączny obowiązek Najemcy, a Najemca zobowiązuje się uzyskać wszystkie, przewidziane lub wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego zgody, decyzje akty administracyjne etc. na własny koszt i odpowiedzialność.



§ 11

Okres najmu i wypowiedzenie Umowy

1. Umowa została **zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od roku.**
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy bez okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym) w przypadku opóźnienia Najemcy z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności zgodnie z §3 Umowy, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący przed wypowiedzeniem Umowy wezwie Najemcę, do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie dłuższy jednak niż 14 dni od daty doręczenia wezwania. Bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu będzie jednoznaczny z wypowiedzeniem Umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.
4. W przypadku naruszenia przez Najemcę którejkolwiek z zasad lub obowiązków Najemcy określonych Umową, szczególnie tych wskazanych w **§ 6, 8 i 10** Umowy, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, także w sytuacji, gdy jakiekolwiek działania lub zaniechania Najemcy będą godziły w dobre imię lub reputację Wynajmującego, lub w jakikolwiek sposób narażały Wynajmującego na poniesienie szkody, w tym szkody wizerunkowej.
6. Strony mają prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, za porozumieniem Stron, w przypadku wystąpienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili przystąpienia do Umowy.
7. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę za porozumieniem Stron w każdym czasie bez podania przyczyny.

§ 12

Wydanie i zwrot Przedmiotu Umowy

1. Wydanie i zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Dział Organizacji i Nadzoru i podpisanego przez obie Strony, zwanego w treści Umowy „**Protokołem**”.
2. Czynności zdawczo-odbiorcze przeprowadzi Komisja złożona z pracowników Działu Organizacji i Nadzoru w składzie co najmniej dwóch osób.
3. Jeżeli Najemca po zakończeniu niniejszej Umowy nie zwolni Przedmiotu Umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący jest uprawniony do usunięcia urządzeń i wyposażenia Najemcy na jego koszt, co zostanie potwierdzone stosownym protokołem sporządzonym jednostronnie przez Wynajmującego, przy czym Wynajmujący nie odpowiada za wynikłe stąd szkody.
4. Wydanie i zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi w ciągu 5 dni roboczych od dnia podpisania lub zakończenia Umowy.
5. W przypadku niezwrócenia Przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Umowy w wysokości dwukrotnej stawki miesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 3 ust.1 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Umowy.
6. W przypadku braku zabrania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy rzeczy ruchomych należących do Najemcy pomimo ustania obowiązywania Umowy (bez względu na przyczynę i podstawę ustania obowiązywania Umowy) Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty za składowanie w wysokości 2/30 Czynszu za każdy rozpoczęty dzień składowania.

§ 13

Sposób porozumiewania się

1. Wynajmujący upoważnia do kontaktów z Najemcą Kierowników następujących Działów:
 - a) w sprawach administracyjnych oraz w zakresie nadzoru nad realizacją umowy – Kierownik Działu Organizacji i Nadzoru, tel.: 48 361 49 38,
 - b) w sprawach technicznych – Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego, tel.: 48 361 48 12,
 - c) w sprawach łącza internetowego – Kierownik Działu Informatyki – tel.: 48 361 48 89,
 - d) w sprawach finansowo-księgowych – Kierownik Działu Finansowo-Księgowego, tel.: 48 361 3004 lub inne wyznaczone przez w/w kierowników osoby - działające w ich zastępstwie.
2. Wyznaczone osoby uprawnione są do zgłaszania Najemcy bieżących informacji, uwag dotyczących realizacji Umowy, wydawania doraźnych poleceń, zaleceń, nakazów, zakazów w sprawach szczególnie istotnych, naruszających postanowienia niniejszej umowy.
3. Ze strony Najemcy osobą uprawnioną do kontaktu z Wynajmującym jest Pan/Pani:
....., tel.:, email:

§ 14

Zmiany Umowy

1. Wynajmujący przewiduje możliwość zmiany zawartej Umowy w szczególności w przypadku:
 - a) gdy konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - b) zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację Umowy – w zakresie dostosowania postanowień umowy do zmiany przepisów prawa,

- c) zmian organizacyjnych, osobowych, w zakresie realizacji Przedmiotu Umowy,
 - d) konieczności dostosowania sposobu realizacji Umowy do okoliczności wynikających ze zmian organizacyjnych po stronie Wynajmującego, o ile zmiany te nie będą miały charakteru istotnych w stosunku do treści Umowy.
 - e) zmian nazwy lub formy prawnej Stron, w zakresie dostosowania Umowy do tych zmian.
2. Każda zmiana do Umowy wymaga zawarcia odpowiedniego aneksu do Umowy.

§ 15

Przetwarzanie danych osobowych

1. Strony zobowiązują się przetwarzać dane osobowe osób do kontaktu/reprezentujących Strony, udostępnione przez drugą Stronę w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności z przepisami 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) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.). Dane osobowe przetwarzane będą przez Strony wyłącznie dla celów związanych z wykonywaniem niniejszej Umowy, obsługą administracyjną, prawną, księgową, itp. niniejszej Umowy, realizacją żądań, roszczeń i komunikacją Stron, a także w ramach obsługi informatycznej Stron oraz korzystaniem z systemów bądź aplikacji. Zebrane dane będą przetwarzane przez Strony w czasie niezbędnym do realizacji ich uprawnień wynikających z niniejszej Umowy. Obowiązek informacyjny wynikający z obowiązujących przepisów będzie realizowany przez każdą ze Stron we własnym zakresie w stosunku do swoich przedstawicieli/pracowników w imieniu drugiej Stron. Każda ze Stron zabezpieczy otrzymane dane z zachowaniem najwyższej staranności i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Strony będą dążyć do rozwiązywania ewentualnych sporów wynikających z niniejszej Umowy na zasadach polubownych we własnym zakresie. W przypadku braku możliwości rozwiązania sporów w sposób polubowny, wszelkie spory powstałe w związku z realizacją lub na gruncie niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na położenie Przedmiotu Umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy dokonywane będą na piśmie w formie aneksu podpisanego przez obie Strony – pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w treści niniejszej Umowy zastosowanie mają właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

„NAJEMCA”:

„WYNAJMUJĄCY”:

Umowę sporządziła:
Alicja Kwiecień, tel. 48 3610521

