

Projekt umowy

UMOWA NR NA NAJEM POMIESZCZEŃ ZAPLECZA

zawarta w Dziekanowie Leśnym dnia pomiędzy:

Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy z siedzibą w Dziekanowie Leśnym przy ul. Konopnickiej 65, 05 - 092 Łomianki, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000072265, o nadanym NIP: 118-13-49-898 i REGON: 000291210, reprezentowanym przez: **Barbara Kulis - Dyrektor**

zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

2a. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „.....” w (kod:) przy ul. o nadanym NIP, i REGON

2b. z siedzibą w (kod:) przy ul., wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, o nadanym NIP: i REGON:

zwaną dalej „**NAJEMCĄ**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert KO/05/2014 na: „**dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego, płatnego parkingu na terenie SZPZOZ w Dziekanowie Leśnym przy ul. M. Konopnickiej 65**”, przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012r., w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie.

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. **Wynajmujący** z dniem podpisania niniejszej umowy oddaje **Najemcy** w najem pomieszczeń zaplecza (portierni) o powierzchni 29,00m², zlokalizowane przy bramie wjazdowej na teren SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, przy ul. M. Konopnickiej 65, 05-092 Łomianki (zwane dalej „**Przedmiotem umowy**”)
2. Pomieszczenia objęte niniejszą umową nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż związane z prowadzeniem **płatnego parkingu na terenie SZPZOZ w Dziekanowie Leśnym przy ul. M. Konopnickiej 65**.
3. Rzut pomieszczeń objętych wynajmem stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
4. Szczegółowy opis sposobu wykorzystania pomieszczeń będzie ujęty w **Załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
5. Przekazanie **Najemcy** pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy, sporządzonego i podpisanego przez **Najemcę i Wynajmującego**.
6. Zwrotne przekazanie **Wynajmującemu** pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, po zakończeniu okresu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez **Wynajmującego i Najemcę**.
7. Wynajmujący oświadcza, iż niniejsza umowa zostaje zawarta w zgodzie z Uchwałą Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012r., w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie

oraz użyczenie.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§2

1. **Najemca może**, za pisemną zgodą **Wynajmującego**, zaadaptować lub zmodernizować (dostosować) wynajmowane pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, celem polepszenia warunków prowadzonej przez niego działalności.
2. Ewentualne zaadaptowanie i modernizacja przez **Najemcę** wynajmowanych pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na koszt własny **Najemcy**.

§3

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 niniejszej umowy, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, ppoż., BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego. Skutki finansowe i organizacyjne wadliwego użytkowania przedmiotu niniejszej umowy obciążają **Najemcę**, który poniesie koszt napraw i ewentualnych strat poniesionych przez **Wynajmującego**,
 - b) użytkowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego,
 - c) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń, w tym podatków oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem niniejszej umowy,
 - d) dokonywania na własny koszt bieżących napraw, konserwacji, odświeżania (m.in. malowania) i dezynsekcji (w razie potrzeby) wynajmowanych pomieszczeń,
 - e) ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony przeciwpożarowej i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych tymi zakresami,
 - f) nie oddawania przedmiotu umowy w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym podmiotom i osobom trzecim,
 - g) do usuwania i unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powstających w wyniku prowadzonej działalności odpadów, innych niż komunalne, na własny koszt. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia Wynajmującemu umowy na wywóz odpadów w terminie do 5 dni po podpisaniu umowy najmu. Wynajmujący jest uprawniony do żądania w każdym czasie dokumentów potwierdzających przekazywanie odpadów, zgodnie z zawartą umową na ich usunięcie.
 - h) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania,
2. Wszelkie koszty związane z bieżącą konserwacją, niezbędnymi naprawami oraz ewentualną modernizacją pomieszczeń objętych umową obciążają **Najemcę**, który nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu.

§4

1. **Najemca** zobowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez okres trwania umowy w zakresie ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych.
2. Kopię zawartej i opłaconej polisy, **Najemca** zobowiązany jest dostarczyć **Wynajmującemu**, w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy w trakcie trwania niniejszej Umowy upłynie okres objęty umową ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, **Najemca** zobowiązany jest przedłożyć **Wynajmującemu** kopię zawartej i opłaconej aktualnej polisy najpóźniej w ostatnim dniu okresu obowiązywania poprzedniej polisy.
4. **Najemca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z tytułu użytkowania i obsługi przedmiotu najmu wobec **Wynajmującego** oraz osób trzecich.

CZYN SZ I OPŁATY

§5

1. Strony umowy ustalają następujące opłaty ponoszone przez **Najemcę** na rzecz **Wynajmującego**:
 - a) czynsz najmu pomieszczeń w wysokości **zł netto miesięcznie** – słownie: **zł** (..... **m² x zł netto miesięcznie za 1m²**).
Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT. Stawka czynszu nie zawiera opłat eksploatacyjnych za tzw. media, które będą wykorzystywane przez **Najemcę**.
 - b) opłaty eksploatacyjne, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Kwota czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt a) niniejszej umowy, ponoszona będzie przez **Najemcę** od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy.
3. Czynsz za wynajem wnoszony będzie w formie opłat miesięcznych. Zapłata będzie następować z góry w terminie do 10-ego dnia miesiąca.
4. **Najemca** zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz **Wynajmującego** opłat z tytułu podatku od nieruchomości, zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania.
5. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt b) regulowane będą wg wskazań podliczników założonych przez **Najemcę** na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych przez **Wynajmującego** faktur lub kalkulacji przyjętej przez **Wynajmującego**.
6. Do kwot netto określonych w § 6 ust. 3 i 4 niniejszej umowy, **Wynajmujący** doliczy podatek VAT, zgodny z obowiązującym prawem i obciąży **Najemcę** kwotą brutto.
7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy **Wynajmującego**.
8. **Najemca** zobowiązuje się do regulowania płatności, o których mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy, miesięcznie z dołu, w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez **Wynajmującego**.
9. Wysokość opłat będzie podlegała corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, poczynając od miesiąca następnego po zawarciu umowy.
10. Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
11. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odsetki ustawowe.

ADAPTACJA POMIESZCZEŃ

§6

1. W przypadku, gdy **Najemca** uzyska zgodę **Wynajmującego** na wykonanie adaptacji pomieszczeń, to w ramach niniejszej umowy zobowiązuje się, na własny koszt, do (jeśli zakres adaptacji tego wymaga):
 - a) wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w celu dostosowania pomieszczeń do wykonywanej działalności i obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - b) uzyskania niezbędnych uzgodnień, opinii i zatwierdzeń dokumentacji projektowej,
 - c) wykonania robót adaptacyjno-modernizacyjnych, budowlanych, instalacyjnych oraz wykończeniowych dzierżawionych pomieszczeń infrastruktury zewnętrznej zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami,
 - d) uzyskania od odpowiednich instytucji państwowych niezbędnych decyzji, pozwoleń do prowadzenia działalności w wyremontowanych pomieszczeniach (jeśli są wymagane przepisami prawa),
 - e) przekazania **Wynajmującemu** po zakończeniu całości robót budowlanych adaptacyjnych, kompletnej dokumentacji projektowej wraz z kosztorysem powykonawczym,
 - f) nie zakłócania podczas robót adaptacyjnych pracy oddziałów szpitalnych **Wynajmującego**, a także do tego, aby prace były jak najmniej uciążliwe dla pacjentów i pracowników **Wynajmującego**.
2. Po zakończeniu całości robót budowlanych adaptacyjno-modernizacyjnych **Najemca** będzie prowadził działalność w adaptowanym/zmodernizowanym pomieszczeniu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§7

1. Niniejsza umowa została zawarta na okres 3 lat tj. od dnia do dn.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmiany statusu Wydierżawiającego lub Dzierżawcy,
 - b) zmiany przepisów prawnych, powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego,
 - c) wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji mających istotny wpływ na funkcjonowanie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy.
2. Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na jaki została zawarta.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§8

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca** narusza postanowienia zawartej umowy, a w szczególności:
 - b) niewłaściwie używa przedmiotu najmu, w całości lub części,
 - c) używa przedmiotu najmu dla celów innych niż wynikające z niniejszej umowy, w całości lub części,
 - a) dopuszcza się pogorszenia jego stanu technicznego lub jego zniszczenia,
 - b) odmawia wykonania napraw i usunięcia usterek obciążających **Najemcę**,
 - c) nie respektuje przepisów i zasad porządkowych obowiązujących u **Wynajmującego**,
 - d) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności,
 - e) odda przedmiot najmu innym podmiotom lub osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem, w całości lub w części,
 - f) nie przedstawił w wymaganym terminie umowy na wywóz odpadów powstających w wyniku prowadzonej na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym działalności.
2. **Wynajmujący** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość lub zostanie otwarta likwidacja **Najemcy**,
 - b) zostanie wszczęte postępowanie naprawcze w stosunku do **Najemcy**.
3. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy, w przypadku ograniczenia prowadzonej przez siebie działalności, likwidacji, upadłości, rozwiązania lub przekształcenia bez prawa do odszkodowania w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej.
4. **Najemca** nie może przenieść praw i obowiązków ani roszczeń wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

KARY UMOWNE

§ 9

1. **Wynajmujący** naliczy kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) naruszenia zapisu postanowień § 1 ust. 3 w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu,
 - b) dokonania adaptacji lub remontów bez zgody **Wynajmującego** w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu.
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania za szkody powstałe w wyniku działalności **Najemcy** na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, w wysokości przekraczającej wysokość kar umownych.

§ 10

W przypadku nie dokonania zwrotu przedmiotu najmu w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy **Wynajmujący** ma prawo żądać odszkodowania w wysokości dwóch miesięcznych stawek czynszu najmu, za każdy miesiąc.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia dla swej ważności formy pisemnej po uprzednich uzgodnieniach między Stronami.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory, mogące wynikać w trakcie realizacji postanowień niniejszej Umowy, Strony w pierwszej kolejności poddadzą rozwiązaniu na drodze polubownej. Zaś w razie nieosiągnięcia konsensusu spór zostanie przekazany pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby **Wynajmującego**.
5. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załączniki:

1. Załącznik nr 1
2. Załącznik nr 2
3. Załącznik nr 3