

Załącznik nr 3 do ogłoszenia

ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ
„SZPITALA POWIATOWEGO”
w Sochaczewie
96-500 Sochaczew, ul. Baranów Chłopskich 3/7
REGON 017222233, NIP 837-15-07-803

Projekt umowy

UMOWA Nr
NA NAJEM POMIESZCZEŃ
OD ZESPOŁU OPIEKI ZDROWOTNEJ
SZPITALA POWIATOWEGO W SOCHACZEWIE

na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity: Dz.U. 2015 r., poz. 782)

zawarta w dniu roku,

pomiędzy

Zespołem Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000020330, o nadanym NIP 837 – 15 – 07 – 803 i REGON: 017222233, reprezentowanym przez: **Piotra Szenka – Dyrektora**, zwanym w dalszej części **„Wynajmującym”**,

a

Nazwa i adres Najemcy.....

wpisanym do rejestru w

..... pod nr.....

NIP.....REGON.....Kapitał zakładowyzł.;

reprezentowanym przez:

1.....

2.....

zwanym w dalszej treści Umowy **„Najemcą”**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem zabudowanej nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ulicy Batalionów Chłopskich 3/7, której właścicielem jest Powiat Sochaczewski.
2. Poprzez zawarcie niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania pomieszczenia (o powierzchni ok 32,20 m²), zlokalizowane na I piętrze budynku C Zespół Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie (ul. Batalionów Chłopskich 3/7) wraz z częścią holu głównego przyległego do w/w lokalu (o powierzchni 13,20 m²) z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny, (zwane w dalszej części: **„Przedmiot Umowy”, „Przedmiot najmu”**).
3. Wynajmujący oddaje do używania Przedmiot najmu na potrzeby prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz koncepcją prowadzenia działalności gastronomicznej załączoną do oferty stanowiącymi załącznik nr 1 do umowy.
4. Zakres działalności Najemcy nie może ograniczać możliwości realizacji zadań statutowych Wynajmującego oraz wpływać negatywnie na warunki i jakość realizowanych przez Zespół Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie świadczeń zdrowotnych, a także pokrywać się w zakresie z rodzajem udzielanych przez Wynajmującego świadczeń.
5. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz ofercie Najemcy złożonej w postępowaniu przetargowym z dnia 2015r.
6. Pozytywna opinia Rady Społecznej nr 12/2015 z dnia 22.09.2015
7. Zgoda Zarządu Powiatu z dnia 2015 roku

§ 2

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, przy udziale obu stron stanowiącego załącznik nr 2 do Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z pomieszczeń zgodnie z umową i przeznaczeniem. Najemca nie może zmienić przedmiotu umowy na inny niż wskazany w § 1 ust.3 niniejsze Umowy.
3. Najemca będzie prowadził działalność handlową i gastronomiczną na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność wynikającą z prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się posiadać wszelkie koncesje, licencje, pozwolenia i zezwolenia właściwych organów wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.

§ 3.

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.



2. Najemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej działalności.
3. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania w formie pisemnej zezwolenia Wynajmującego. Ewentualne, planowane przez Najemcę przebudowy lub modernizacje wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację przedmiotu najmu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym w formie jego pisemnej zgody.
5. Wszelkie dokonywane przez Najemcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie najmu oraz poniesione nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wynajmującego.
6. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wynajmowanych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym niż wynikający z naturalnego zużycia.
8. Najemca zobowiązuje się do ochrony wynajmowanego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.

§ 4.

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp i przeciwpożarowych. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wynajmującego jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.



§ 5.

1. W przedmiocie umowy najmu Najemca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek, ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.
2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się, na własny koszt od wszelkich ryzyk przez okres obowiązywania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt sprzęt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 6.

Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować /poddzierżawiać/ przedmiotu najmu w całości lub części, lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7.

Najemca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanej nieruchomości poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Najemcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wynajmującym.

§ 8.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny za najem pomieszczeń wynosi (słownie:) netto. Następnie powiększony zostanie o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Wskazany powyżej czynsz za najem pomieszczeń jest płatny bez wezwania na podstawie poprawnie sporządzonej faktury VAT do 15 -ego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego.

Bank DNB Bank Polska S.A. Warszawa nr 35 2190 0002 3000 0048 3075 0101

3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.
4. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca będzie ponosił niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu najmu:
 - a) koszty dostawy energii elektrycznej,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej,
 - c) koszty dostawy wody zimnej i koszty ciepłej wody użytkowej,
 - d) koszty odbioru nieczystości płynnych.
5. Koszty eksploatacji płatne będą według zasad ustalonych w zał. Nr 3 do umowy.
6. Płatności za usługi i dostawy wskazanych powyżej mediów dokonywane będą miesięcznie przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do 15 -ego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na rachunek Wynajmującego: **Bank DNB Bank Polska S.A. Warszawa nr 35 2190 0002 3000 0048 3075 0101**. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienia.

7. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
8. Kwota istniejącego czynszu ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.
9. Kwoty eksploatacji wymienione w ust. 4 niniejszego paragrafu będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.
10. Czynsz i koszty eksploatacji podwyższone ze wskazanych przyczyn obowiązuje Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
11. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze NIP:..... oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 9 .

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia roku do roku jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę Powiatu decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje rozwiązanie Umowy Najmu – z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.
2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego z 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia może mieć miejsce w następujących wypadkach:
 - a) zaleganie dłużej niż 30 dni z zapłatą należnego czynszu lub kosztów eksploatacji przedmiotu najmu określonych w § 8 ust.1-4,
 - b) braku zapłaty dokonanej zgodnie z § 8 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu najmu,
 - c) niezgodnej z umową eksploatacji wynajmowanych pomieszczeń,
 - d) nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie,
 - e) nie wykonywania obowiązków zawartych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy,
 - f) udostępnienia do korzystania z przedmiotu najmu osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - g) przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych Wynajmującego.

§ 10.

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany pierwszego dnia po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych które będą własnością Najemcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian

i podłóg oraz pomalowaniu ścian na kolor zgodny z Wynajmującym w terminie wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu.

3. Po zakończeniu umowy ze zdania wynajmowanych pomieszczeń strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 8 niniejszej umowy wraz ze wszystkimi kosztami eksploatacji przedmiotu najmu wynikającymi z niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 11.

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych w § 8 ust. 8 i 10 niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący dopuszcza istotne zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Najemcy w przypadku:
 - a. zmiany przepisów podatkowych w zakresie zmiany stawki podatku VAT. W przypadku wprowadzenia zmiany stawki podatku VAT, zmianie ulegnie wysokość czynszu brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy;
 - b. wystąpienia zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację Umowy – w zakresie dostosowania postanowień Umowy do zmiany przepisów prawa;
 - c. zmiana w szczególności ze względów organizacyjnych, technologicznych, osobowych w zakresie sposobu realizacji przedmiotu Umowy;
 - d. zmiany nazwy lub formy prawnej Stron – w zakresie dostosowania Umowy do tych zmian;
 - e. wystąpienia siły wyższej – zdarzenia lub połączenia zdarzeń, których nie można było przewidzieć lub którym nie można było zapobiec np.: klęski żywiołowe, akty władzy państwowej, stan wojny, stan wojenny, zamieszki, akty terroru.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy - Kodeksu Cywilnego.
4. W przypadku zaistnienia sporu związanego z niniejszą Umową, a w szczególności sporu dotyczącego istnienia, ważności lub skuteczności Umowy lub jej poszczególnych postanowień lub treści postanowień Umowy lub sposobu realizacji Umowy.
5. Strony w pierwszej kolejności podejmą działania zmierzające do jego polubownego rozwiązania, w szczególności poprzez przeprowadzenie stosownych negocjacji.
6. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według miejsca wykonywania niniejszej umowy.
7. Wszelki załączniki wymienione w niniejszej Umowie stanowią jej integralną część.

§ 12.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:



ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Umowy Najmu z dnia.....2015r.
Wykaz odpłatności za koszty eksploatacyjne obowiązujący od dnia 2015r.

1. Energia elektryczna wg cen nabycia

$K = \text{ilość kWh} \times \text{cena 1 kWh}$

K- koszt energii elektrycznej

- ilość kWh odczyt z podlicznika
- cena kWh wg faktury ZEŁ.-T

2. Centralne ogrzewanie wg kosztów własnych :

$K_{co} = 139,30\text{m}^2 \times C$

K_{co} – koszt centralnego ogrzewania

$C = (W : P) \times 1,40$

W - wartość brutto zużytego oleju na potrzeby centralnego ogrzewania w miesiącu rozliczeniowym

P – powierzchnia ogrzewania (ogółem w szpitalu)

1,40 – wskaźnik kosztów własnych

3. Zimna woda wg cen nabycia

$K_{zw} = \text{ilość zatrudnionych osób} \times 3\text{m}^3 \times c_{zw}$

K_{zw} – koszt zimnej wody

C_{zw} – cena za 1 m^3 zimnej wody wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

- ilość zatrudnionych osób –osoby

4. Ciepła woda wg kosztów własnych

$K_{cw} = \text{ilość zatrudnionych pracowników} \times 1,5\text{m}^3 \times (C_{zw} + C_{cw})$

K_{cw} – koszt ciepłej wody

- zryczałtowana umowna ilość ciepłej wody : 1,5 m^3 miesięcznie na jednego pracownika(ilość osób zatrudnionych - 4)

- $C_{cw} = 7,0 \text{ L/m}^3 \times C_{ol.} \times 1,40$

$C_{ol.}$ –cena brutto oleju opałowego w m-cu rozliczeniowym

7,0 – zużycie oleju opałowego w litrach na podgrzanie 1 m^3 wody

1,40 – wskaźnik kosztów stałych

C_{zw} – cna za 1 m^3 wody zimnej wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

5. Nieczystości płynne

$K_{np.} = \text{ilość zużytej wody w m}^3 (zw + cw) \times C_{np}$

$K_{np.}$ - koszt nieczystości płynnych

$C_{np.}$ - cena za 1 m^3 nieczystości płynnych wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:


Jacek Świeca
Partner Zarządzający
Branża Prawna