

zawarta w dniu ..... r. w Wadowicach, pomiędzy :

**Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach;**

**ul. Karmelicka 5; 34-100 Wadowice;** REGON: 000306466, NIP: 551-21-24-676  
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie,  
Wydz. XII Gospodarczy KRS nr 0000071327, reprezentowanym przez:

Dyrektora – mgr Józefa Budkę  
zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a

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

zwanym dalej Najemcą,  
o następującej treści:

**§1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 29.12.98r Rep A nr 7149/1998 posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomość zabudowaną pawilonem E Szpitala Powiatowego im. Jana Pawła II w Wadowicach, położoną w Wadowicach przy ul. Karmelickiej 7 B, dla którego Sąd Rejonowy w Wadowicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW 554.
2. Wynajmujący oświadcza, że teren wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

**§2.**

1. Wynajmujący oddaje do używania część nieruchomości określonej w § 1 umowy, obejmującą powierzchnię .....m<sup>2</sup>

**A) 5,24 m<sup>2</sup> – dla kiosku\***

**B) 24,33 m<sup>2</sup> – dla baru \***

położoną na poziomie piwnic użytkowych ( poziom -2) budynku określonego w § 1 ust.1. z przeznaczeniem na prowadzenie \* .....

**A) kiosku z prasą i artykułami higieniczno- kosmetycznymi,\***

**B) baru \***

z ukierunkowaniem na potrzeby pacjentów i pracowników ZZOZ w Wadowicach, a Najemca oświadcza, że obejmuje w najem powierzchnię, o której mowa wyżej, na zasadach i warunkach określonych w dalszych postanowieniach umowy.

2. Lokalizacja przedmiotu Najmu oznaczona jest w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

### **§3.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia .....
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dniem podpisania umowy.

### **§4.**

1. Najemca zobowiązuje się do :
  - używania wynajmowanego pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 umowy oraz zgodnie z przepisami prawa;
  - dbałości o jego estetykę, dostosowaną do wymagań właściwych służb architektonicznych.
2. Wszelkie prace adaptacyjne, modernizacyjne, lub remontowe przedmiotu najmu powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Koszty tych prac ponosi Najemca, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę na te prace kosztów.
3. Ewentualne nakłady na przedmiot najmu mogą być czynione po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego. Koszty poczynionych nakładów obciążają wyłącznie najemcę, który zrzeka się prawa do dochodzenia ich zwrotu tak w czasie trwania najmu, jak i po jego zakończeniu.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. Ewentualna zmiana profilu działalności, na prowadzenie której wynajęty został przedmiot najmu może być dokonana wyłącznie po uzyskaniu przez Najemcę uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani też do korzystania na podstawie innego tytułu prawnego osobom trzecim, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
7. Najemca nie ma prawa wniesienia prawa najmu nieruchomości jako aportu lub wkładu do spółki.
8. Najemca będzie ponosić pełną odpowiedzialność związaną z prowadzeniem działalności, oraz z zabezpieczenie towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi.
9. Najemca we własnym zakresie zapewni usługę sprzątnia przedmiotu najmu oraz usuwania odpadów.
10. Najemca własnym kosztem i staraniem zainstaluje mierniki zużycia wody (cieplej i zimnej) oraz energii elektrycznej.
11. Ogólny nadzór nad realizacją i przestrzeganiem warunków niniejszej umowy ze strony Wynajmującego wykonuje Kierownik Działu Technicznego (lub osoba przez niego upoważniona), który również akceptuje planowane adaptacje, remonty, modernizacje.

### **§5.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w wynajmowanych powierzchniach powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt.
2. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy powierzchnię określoną w § 2 w stanie przydatnym do umówionego użytku.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z pomieszczenia określonego w § 2 zgodnie z umową.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.

## § 6.

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w łącznej wysokości ..... netto (słownie: osiemset osiemdziesiąt sześć złotych ...../100 )  
/stawka czynszu zostanie ustalona w drodze przetargu nieograniczonego pisemnego/
  - **stawka wywoławcza : 19,00 zł netto/m-c/m<sup>2</sup>- dla baru**
  - **stawka wywoławcza : 35,00 zł netto/m-c/m<sup>2</sup>- dla kiosku**
2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu:
  - zwrotu kosztów zużycia energii elektrycznej,
  - zwrotu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
  - zwrotu kosztów zużycia energii cieplnej,
  - korzystania z wewnętrznej sieci telefonicznej Wynajmującego,
  - zwrotu kosztów przygotowania i dostarczenia ciepłej wody użytkowej
4. Rozliczenia za opłaty wymienione w ust. 3 dokonywane będą w następujący sposób:
  - a) zużycie energii elektrycznej - na podstawie wskazania subliczników wg średniej wartości 1 kWh obliczanej z rachunku dostawcy i dystrybutora,
  - b) zużycie wody i odprowadzenie ścieków - na podstawie wskazania subliczników wg średniej wartości 1 m<sup>3</sup> obliczonej z rachunku dostawcy /dotyczy baru i sklepu/
  - c) zużycie wody i odprowadzenie ścieków – ryczałt za 3m<sup>3</sup> /m-c /dotyczy kiosku)
  - d) energia cieplna- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. **24,21 m<sup>2</sup>** należności wykazanej przez dostawcę w fakturze wystawionej dla licznika ciepła zainstalowanego w Pawilonie E Szpitala Powiatowego,
  - e) korzystanie z sieci telefonicznej wewnętrznej- ryczałt w wysokości **30,00 zł+ VAT** (słownie: trzydzieści złotych 00/100),/ jeśli dotyczy/
  - f) przygotowanie i dostarczenie ciepłej wody użytkowej- na podstawie wskazań sublicznika wody ciepłej wg stawki **17,45 zł/ m<sup>3</sup> netto** (21,46 zł/ m<sup>3</sup> brutto) /dotyczy baru i sklepu/
  - g) przygotowanie i dostarczenie ciepłej wody użytkowej-ryczałt za 1 m<sup>3</sup>/m-c wg stawki **17,45 zł/ m<sup>3</sup> brutto** (21,46 zł/ m<sup>3</sup> netto) /dotyczy kiosku/
5. Czynsz najmu płatny jest z góry w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT.
6. Obowiązek zapłaty czynszu i opłat, o których mowa w ust. 3, powstanie od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §3 ust.2.

7. Opłaty, o których mowa w ust. 3, płatne są z dołu w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, na rachunek na niej wskazany.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.

9. Wysokość czynszu będzie corocznie wzrastała od 1 stycznia danego roku o 2% w stosunku do roku poprzedniego z tym zastrzeżeniem, że jeżeli roczny wskaźnik cen towarów i usług będzie wyższy niż 2 %, to czynsz będzie waloryzowany rocznym wskaźnikiem cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa GUS. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Wydzierzawiającego o dokonanej podwyżce.

10. Pierwsza faktura wystawiona przez Wynajmującego po waloryzacji stawki czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług określony powyżej będzie uwzględniać różnicę, wynikającą ze wzrostu cen za poprzednie miesiące, od stycznia danego roku.

11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyżki stawki dzierżawy najmu w przypadku zmiany uchwały Zarządu Powiatu w Wadowicach w sprawie zmiany stawek czynszu najmu lokali użytkowych lub dzierżawy gruntu stanowiących własność Powiatu Wadowickiego.

12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawki określonej w ust. 4 w przypadku zmiany kosztów własnych ponoszonych na przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

## **§ 7.**

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Najemca:

a) pomimo pisemnego wezwania dopuszcza się zwłoki z płatnością czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

b) pomimo pisemnego upomnienia używa terenu w sposób sprzeczny z umową, w tym dokonał zmiany profilu działalności bez uprzedniej zgody Wynajmującego, oddał przedmiot najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub też poczynił nakłady lub modernizację bez wcześniejszego ustalenia z Wynajmującym.

## **§ 8**

1. Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu po zakończeniu niniejszej umowy, w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania Umowy.

2. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia w tytule bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości 100% stawki czynszu dzierżawy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z najmu.

3. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

## **§ 9**

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

## **§10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§11**

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy będą rozstrzygane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## **§12**

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

**WYNAJMUĄCY**

**NAJEMCA**