Wzór projektowanych postanowień umowy najmu

W dniu .... .................. ………….. r. w Poznaniu, pomiędzy

# 1/ Wielkopolskim Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii im. Eugenii i Janusza Zeylandów SPZOZ z siedzibą w Poznaniu, kod 60-569, ul. Szamarzewskiego 62, wpisanym do rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000001844, posiadającym numer REGON 631250369 oraz nr NIP 781 16 18 973. reprezentowanym jednoosobowo przez:

# Dyrektora – dr n. med. Macieja Bryla

# zwanym “Wynajmującym ”,reprezentowanym przez:

a

......................, z siedzibą w .............. przy ul. ..........., wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem................., zwaną w dalszej części umowy **„Najemcą”**,

została zawarta umowa o treści następującej:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem gruntów obejmujących działkę nr 74/2 położonej w Poznaniu przy ul. Szamarzewskiego 62 oraz posadowionych na tych działkach budynków i budowli, dla których Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste o numerach P01P/00204108/1 oraz właścicielem działki nr 30/2 położonej w Ludwikowie oraz posadowionych na tych działkach budynków i budowli, dla których Sąd Rejonowy w Śremie prowadzi księgi wieczyste o numerach P01M/00036490/3, a także użytkownikiem wieczystym gruntów obejmujących działki nr 3834/1, 3834/2, 3834/3 położonych w Chodzieży, przy ul. Strzeleckiej 32 oraz właścicielem posadowionych na tych działkach budynków i budowli, dla których Sąd Rejonowy w Chodzieży IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1H/00024271/0

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia znajdujące się w budynku:

- Suterena Budynku Głównego i pomieszczenie gospodarcze przy ul. Szamarzewskiego 62 w Poznaniu o łącznej powierzchni 40 m kwadratowych,

- Suterena Budynku Pawilonu Chorych nr 1 w Ludwikowie – pomieszczenia przeznaczone na kuchnię o łącznej powierzchni 333,70 m kwadratowego,

- Pawilon Chorych nr 1 w Ludwikowie o łącznej powierzchni 18,14 m kwadratowego,

- Pawilon Chorych nr 2 w Ludwikowie o łącznej powierzchni 23,13 m kwadratowego,

- Suterena Budynku Głównego przy ul. Strzeleckiej 32 w Chodzieży o łącznej powierzchni 695 m kwadratowych.

1. Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera załącznik nr 1b do niniejszej umowy

### § 3

1. Najemca wykorzystywać będzie wynajęte pomieszczenia w celu świadczenia usług w zakresie przygotowania i dystrybucji całodziennego wyżywienia dla pacjentów Wielkopolskiego Centrum Pulmonologii i Torakochirurgii: Szpital w Poznaniu, Szpital w Ludwikowie oraz Szpital w Chodzieży zgodnie z umowa nr …….
2. Strony umowy ustalają, iż Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń ani wprowadzania ulepszeń i zmian do przedmiotu najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może podnajmować, ani oddawać do bezpłatnego użytkowania przedmiotu najmu osobie trzeciej wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
5. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej w celu wykonywania niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Utrzymanie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie należy do obowiązków Najemcy.
7. Funkcjonowanie przedmiotu najmu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania Szpitala oraz zakłócać spokoju przebywających w nim pacjentów.
8. Najemca we własnym zakresie ubezpieczy ruchomości wniesione do przedmiotu najmu.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, mogące wyniknąć w związku z korzystaniem z wynajętych pomieszczeń.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale Najemcy.
11. Najemca zobowiązuje się do używania urządzeń znajdujących się w przedmiocie najmu z należytą starannością oraz zgodnie z technicznymi zasadami eksploatacji poszczególnych elementów przedmiotu najmu.
12. Konserwacja, remonty bieżące najmowanych urządzeń, o jakich mowa w ust. 11, wykonywane będą przez Najemcę na jego koszt, z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania tych urządzeń.

**§4**

1. Najemca zobowiązuje się do:
2. uzupełnienia brakującego wyposażenia we własnym zakresie;
3. bieżącego utrzymania wynajmowanych pomieszczeń z wyposażeniem, wynikającego z użytkowania;
4. przeprowadzenia na własny koszt remontów wynikających z decyzji właściwych organów kontroli w trakcie realizacji niniejszej umowy;
5. utrzymywanie właściwego stanu technicznego i estetycznego przedmiotu najmu i ponoszenia wydatków związanych z odnawianiem wynajmowanych pomieszczeń oraz przeprowadzania na koszt własny napraw pomieszczeń kuchni i dystrybutorni z wyposażeniem.
6. unieszkodliwiania we własnym zakresie i na własny koszt odpadów powstałych w czasie trwania umowy;
7. naprawienia na własny koszt ewentualnych szkód, powstałych z przyczyn leżących po jego stronie w substancji budynku i wynajętych pomieszczeń;
8. dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu.
9. po zakończeniu najmu zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, za wyjątkiem zużycia rzeczy będącego następstwem prawidłowego używania;
10. prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem pomieszczeń do użytkowania, w tym dostosowanie pomieszczeń Kuchni w Chodzieży na potrzeby dystrybucji.
11. W związku z zawarciem umowy Najemca zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia Wynajmującemu

zgody Sanepidu na użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem w terminie do 60 dni od daty zawarcia umowy najmu. Po zakończeniu umowy Najemca pozostawi wynajęte pomieszczenia nie usuwając trwałych elementów modernizacji np. wykonanych instalacji czy zamontowanych płytek.

1. Koszty prac adaptacyjnych, o jakich mowa w ust. 1 pkt 9, polegających na dostosowaniu przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umówionego użytku, a także drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają Najemcę.
2. Najemca w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy przedstawi Wynajmującemu harmonogram prac, o których mowa w ust. 1 pkt 9 w celu akceptacji przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do zakończenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 9 w terminie 30 dni od momentu akceptacji harmonogramu przez Wynajmującego.
4. Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości kosztów poniesionych przez niego na przystosowanie lub ulepszenie przedmiotu najmu.

**§ 5**

* 1. Z tytułu najmu pomieszczeń wyszczególnionych w załączniku nr 1 b Wykaz pomieszczeń, Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu wysokości ( w koszcie najmu pomieszczeń kuchni w szpitalu w Ludwikowie i w szpitalu w Chodzieży uwzględnione jest ogrzewanie ):
     + 1. szpital w Poznaniu : pomieszczenie przeznaczone na dystrybucję 960,00 zł netto miesięcznie, VAT w wysokości 220,80 zł, brutto 1 180,80 zł, tj.24,00 zł za m2 netto, 29,52 zł brutto,
       2. szpital w Ludwikowie:

- pomieszczenie kuchni 14 415,84 zł netto miesięcznie, VAT w wysokości 3 315,64 zł, brutto 17 731,48 zł ,tj. 43,20 zł za m2 netto , 53,14 zł brutto,

- pomieszczenia na dystrybucję:

* + - * + Pawilon Chorych nr 1 : 435,36 zł netto miesięcznie, VAT w wysokości 100,13 zł, brutto 535,49 zł, tj. 24,00 zł za m2 netto, 29,52 zł brutto
        + Pawilon Chorych nr 2 : 555,12 zł netto miesięcznie, VAT w wysokości 127,68 zł, brutto 682,80 zł, tj. 24,00 zł za m2 netto, 29,52 zł brutto
      1. szpital w Chodzieży:

- pomieszczenie kuchni 30 024,00 zł netto miesięcznie, VAT w wysokości 6 905,52 zł, brutto 36 929,52 zł ,tj. 43,20 zł za m2 netto , 53,14 zł brutto,

Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Wynajmujący korzysta z przedmiotu najmu, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.

* 1. Czynsz najmu będzie płatny z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 60 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania na rachunku bankowym Wynajmującego. Niedoręczenie faktury nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty czynszu najmu.
  2. W przypadku nieuiszczenia należności w terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę oraz prawo potrącenia należności z wynagrodzenia przysługującego Najemcy na podstawie umowy wskazanej w § 3 ust. 1.
  3. W związku z najmem, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do poniższych świadczeń:
     1. udostępnienia energii elektrycznej, liczonej wg poboru na podstawie pomiaru licznika, wg stawki za 1 kWh netto, obliczanej comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej wraz z kosztami dystrybucji energii powiększonej o 23% podatku VAT ( cena za energię elektryczną za 1 kWh w 2024wynosi :

- dla szpitala w Poznaniu 0,89 zł netto :

- dla szpitala w Ludwikowie 1,22 zł netto

- dla szpitala w Chodzieży 1,12 zł netto

* + 1. udostępnienia zimnej wody i odbiór ścieków, liczonych wg poboru na podstawie pomiaru licznika, wg stawki za 1 m³, obliczanej comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę wody i odbioru ścieków powiększonej o 8% podatku VAT ; cena za wodę i odbiór ścieków za 1 m3 w 2024 r. wynosi :

- dla szpitala w Poznaniu 13,77 zł netto

- dla szpitala w Ludwikowie: 13,73 zł netto

-dla szpitala w Chodzieży 15,86 zł netto

3) ogrzewania wynajmowanych pomieszczeń za odpłatnością wynikającą z przemnożenia wynajętej powierzchni przez stawkę stosowaną przez Wynajmującego za 1 m2, tj.10,00 złotych netto, powiększonej o 23 **%** podatku VAT. Odpłatność za ogrzewanie będzie naliczana w sezonie grzewczym.

- w szpitalu w Poznaniu ogrzewanie pomieszczenia przeznaczonego na dystrybucję o pow. 41,00 m2

- w szpitalu w Ludwikowie ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych na dystrybucję o pow. 41,27 m²

4) udostępnienie gazu liczonego wg poboru na podstawie pomiaru licznika wg stawki za 1 m³ netto, obliczanej comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę gazu powiększonej o 23 % podatku VAT

- dla szpitala w Ludwikowie 4,90 zł netto

- dla szpitala w Chodzieży 3,93 zł netto

5) podgrzanie wody rozliczanej według poboru na podstawie pomiaru licznika wg stawki stosowanej przez Wynajmującego za 1 m3, tj. 40,00 złotych netto, powiększonej o 23% podatku VAT( stawka za podgrzanie równa dla całego Centrum).

* 1. Opłaty za zużycie zimnej i ciepłej wody, c.o., odprowadzanie ścieków , zużycie energii elektrycznej oraz gazu naliczane będą zgodnie z odczytami rzeczywistego zużycia w/w mediów .
  2. Płatność za świadczenia wymienione w ust.4 i 6, nastąpi łącznie z czynszem najmu – na podstawie faktury określonej w ust. 2.
  3. Strony umowy ustalają, że stawki opłat za usługi, o których mowa w ust. 4 i 6, będą na bieżąco aktualizowane, zgodnie z cenami obowiązującymi u dostawców tych usług dla Wynajmującego. Zmiana wysokości tych opłat nie będzie wymagała zmiany niniejszej umowy i będzie dokonywana każdorazowo poprzez wystawienie przez Wynajmującego faktury opiewającej na należność wyliczoną w oparciu o aktualnie obowiązującą stawkę u danego dostawcy. Zmiana stawek będzie wiążąca dla stron od dnia dokonania zmiany cennika usług dostawcy danej usługi.
  4. Najemca organizuje we własnym zakresie sprzątanie najmowanej nieruchomości, usuwanie odpadów powstałych w czasie trwania umowy najmu.

**§ 6**

Umowa zostaje zawarta na czas obowiązywania umowy (………..), o której mowa w § 3 ust. 1 i ulega automatycznie rozwiązaniu z momentem jej zakończenia (wygaśnięcia, odstąpienia, rozwiązania)**.**

**§ 7**

1. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy w dniu podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przy udziale Wynajmującego i Najemcy.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie sporządzonego przy udziale służb technicznych Wynajmującego protokołu zdawczo – odbiorczego
3. Wzór protokołu zdawczo – odbiorczego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 8**

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z ważnych powodów z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku zmian organizacyjnych po stronie Wynajmującego przysługuje mu uprawnienie do rozwiązania umowy w terminie uzasadnionym koniecznością ich wdrożenia.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1) korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę niezgodnie z właściwościami przedmiotu najmu i jego przeznaczeniem albo niezgodnie z umową,

2) podnajmowania lub oddania przedmiotu najmu przez Najemcę do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,

3) dokonywania zmian i ulepszeń przedmiotu najmu przez Najemcę bez zgody Wynajmującego,

4) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z realizacją umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

5) innego rażącego naruszenia warunków umowy lub przepisów prawa przez Wykonawcę,

6) rozwiązania umowy powołanej w § 3 ust. 1, jej wygaśnięcia, wypowiedzenia, bądź odstąpienia od niej.

7) zwłoki w wykonaniu obowiązku określonego w § 4 ust. 2 przekraczającego 3 dni

1. Rozwiązanie, odstąpienie, wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej i uzasadnienia.

**§ 9**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu opóźnień w wykonaniu prac adaptacyjnych zgodnie z § 4 ust. 5 umowy w wysokości 0,2 % wartości miesięcznego czynszu najmu - za każdy dzień zwłoki.
2. Maksymalna wielkość naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 30 % wartości umowy brutto
3. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne

**§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

Strony zobowiązane są do pisemnego informowania się o zmianie adresów podanych we wstępie do niniejszej umowy. W przypadku zaniedbania tego obowiązku, korespondencja przesłana na w/w adres strony uważana będzie za doręczoną.

**§12**

W sprawach nie uregulowanych niniejsza umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego

**§ 13**

Wszelkie spory wynikłe w związku z niniejszą umową rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

**§ 14**

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy a dwa dla Zamawiającego.

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń