

## Projekt Umowy

## UMOWA NAJMU Nr ...../23

zawarta w dniu ..... r. w Kielcach

pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Kielcach,  
z siedzibą przy ul. Grunwaldzkiej 45, 25-736 Kielce**

NIP 9591291292 REGON 000289785

reprezentowanym przez:

**Bartosza Stemplewskiego - Dyrektora**

zwanym w dalszej części niniejszej umowy Wynajmującym,

**a**

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

zwanym w treści umowy **Najemcą,**

łącznie zwanych **Stronami,**

zwana dalej **Umową**

o następującej treści:

Na podstawie § 17 ust. 1 Uchwały Nr L/608/22 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie określania zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Świętokrzyskie zawiera się umowę o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca otrzymuje do używania, pomieszczenie o powierzchni 17,14 m<sup>2</sup> w budynku głównym na parterze (po prawej stronie od wejścia głównego do szpitala) zlokalizowanym przy ul. Grunwaldzka 45 w Kielcach z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej tj.: prowadzenie kiosku z artykułami m.in. spożywczymi, przemysłowymi, prasą itp.(dalej: „Przedmiot najmu”).

## **§ 2**

### **Zapewnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że według posiadanej przez niego wiedzy Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich.

## **§ 3**

### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a. używania Przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu działalności handlowo-usługowej (kiosk spożywczy) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - b. dbałości o porządek wewnątrz Przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
  - c. przestrzegania przepisów bhp i ppoż., zarządzeń, procedur, regulaminów Wynajmującego,
  - d. naprawy lub usunięcia drobnych usterek lub uszkodzeń powstałych w Przedmiocie najmu z jego winy,
  - e. nieoddawania Przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
  - f. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu,
  - g. niewnoszenia prawa najmu do Przedmiotu najmu jako aportu lub wkładu do spółki,
  - h. zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta umowa.

## **§ 4**

### **Cesja**

Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący. Podmiot tworzący wydaje zgodę albo odmawia jej wydania, biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych oraz w oparciu o analizę sytuacji finansowej i wynik finansowy samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej za rok poprzedni. Zgodę wydaje się po zasięgnięciu opinii kierownika samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej.

## **§ 5**

### **Odpowiedzialność Stron**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Przedmiocie najmu.
3. Należyte zabezpieczenie Przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku Najemcy znajdującego się w Przedmiocie najmu od wszelki ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. W przypadku konieczności dokonania w Przedmiocie najmu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac umożliwić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu.
5. Jeżeli w trakcie trwania najmu nastąpi nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego.
6. W przypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w ust. 5 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy.
7. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu najmu w celu dokonania naprawy.

## § 6

### Czynsz najmu

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: ..... zł (słownie: .....) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Ogółem wysokość czynszu najmu miesięcznie ustala się na kwotę: ..... zł (słownie: .....) plus podatek VAT.
2. Opłata za czynsz zawiera opłaty za media tj. woda, energia, centralne ogrzewanie, a także koszty gospodarowania wytworzonymi przez Najemcę odpadami komunalnymi.
3. W przypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 2, zaistniałych w trakcie trwania Umowy, strony dokonają zmiany wysokości opłat z tego tytułu w formie pisemnego aneksu.
4. Czynsz najmu płatny jest z góry Wynajmującemu przelewem na rachunek nr: **37 1020 2629 0000 9602 0011 0841**. Płatne 21 dni od wystawienia faktury.
5. Za datę zapłaty przyjmuje się datę zaksięgowania należności na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
8. W przypadku niewiszczenia czynszu w wyżej wymienionych terminach, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

## § 7

### Czas trwania Umowy

Umowę niniejszą strony zawierają na czas określony dwóch lat od **dnia .....** r. do **dnia .....** r.

## § 8

### Rozwiązanie umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia za skutkiem natychmiastowym w przypadkach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym oraz w Umowie, w szczególności gdy:
  - a) Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód,
  - b) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
  - c) Najemca pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń Wynajmującego uciążliwym,
  - d) Najemca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu w sposób, który uzasadnia natychmiastowe wypowiedzenie,
  - e) Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część,
  - f) Najemca dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego,
  - g) zachodzi konieczność przeznaczenia Przedmiotu najmu na inne cele niż określone w Umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego.**
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy:
  - a. Przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie trwania umowy, uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem,
  - b. z przyczyn niezależnych od Wynajmującego Przedmiot najmu nie może być wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem,
  - c. zgłoszone zostały prawa osób trzecich.
3. W przypadkach rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy.
4. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
5. Rozwiązanie Umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

## § 9

### Obowiązki po wygaśnięciu Umowy

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca zobowiązany jest do opuszczenia lokalu w ciągu dwóch dni następujących po wygaśnięciu umowy.
3. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w Przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. W przypadku nieopuszczenia przedmiotu w terminie o którym mowa w ust. 2, Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie, w wysokości dwukrotności czynszu najmu, o którym mowa w §6 ust 1.

## § 10

### Doręczenia

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:  
Wojewódzki Szpital Zespolony w Kielcach,  
ul. Grunwaldzka 45  
25 - 736 Kielce,  
zaś do Najemcy na adres:  
.....  
.....  
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu korespondencyjnego.
3. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

## § 11

### Zmiany Umowy

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 12**  
**Postanowienie końcowe**

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

*mgr Jolanta Wróblewska-Więcek*  
KADCA PRAWNY  
KL-1220