



PROJEKT UMOWY NAJMU U/.... /25

zawarta w Kościerzynie w dniu r. (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

WYNAJMUJĄCYM :

Szpitałem Specjalistycznym w Kościerzynie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kościerzynie (83-400), przy ul. Piechowskiego 36, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego KRS pod numerem 0000469668, o wysokości kapitału zakładowego 111.066.000,00 zł, REGON 191103039, NIP 591-16-94-694,

reprezentowanym przez:

1. Prezes Zarządu – Marzena Mrozek
2. Wiceprezes Zarządu – Mariusz Huliński

a

NAJEMCĄ:

.....

.....

reprezentowanym przez:

1.

łącznie zwanymi Stronami, a każde z osobna Stroną,

o treści następującej:

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem części nieruchomości gruntowej o powierzchni 15,00 m², zlokalizowanej w Dzierżynie (83-332) przy ul. Szpitalnej 36 woj. Pomorskie (działka 10/17 obręb ewidencyjny 0004 Dzierżyno) – będącej własnością Szpitala Specjalistycznego w Kościerzynie z siedzibą w Kościerzynie (83-400) przy ul. Piechowskiego 36 zwanego dalej „Przedmiotem najmu”.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy Przedmiot najmu opisany w § 1 pod lokalizację kontenera Foodtruck lub pojazdu gastronomicznego typu Foodtruck oraz strefę konieczną do prowadzenia działalności gastronomicznej w postaci np. tzw. ogródka gastronomicznego. Usytuowanie przedmiotu najmu określa załącznik nr 2 do umowy - Plan Sytuacyjny. Najemca ma prawo używania najmowanego terenu i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową Stron.

2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności opisanej w ust. 2 w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków Wynajmującego i nie kolidujący z działalnością Wynajmującego, oraz nie powodujący zagrożeń, ani naruszania obowiązujących przepisów Wynajmującego. Ponadto Najemca na powierzchni najmu, zobowiązany jest do przestrzegania zakazu sprzedaży wyrobów alkoholowych, tytoniowych oraz asortymentu o podobnym działaniu uzależniającym.

3. Przedmiot umowy zostanie wydany w posiadanie Najemcy w dniu 2025 r. Z procedury przekazania Przedmiotu Umowy, Strony sporządzą stosowny protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany



przez reprezentantów każdej ze Stron. Protokół ten, po jego sporządzeniu, stanowić będzie **załącznik nr 3** do niniejszej umowy jako integralna jej część. Osobą upoważnioną do podpisania protokołu od strony Wynajmującego jest:, a od strony Najemcy:

4. Najemca zobowiązany jest do przygotowania na własny koszt Przedmiotu najmu, w tym do zagospodarowania terenu objętego najmem w sposób, umożliwiający prowadzenie działalności gastronomicznej.

5. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu umowy wyłącznie z jego przeznaczeniem (tj. strefa działalności gastronomicznej) i nie jest uprawniony do zmiany jego przeznaczenia na inne cele.

6. Najemca nie może oddawać Przedmiotu umowy w dalszą podnajem ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

7. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Warunkiem protokolarnego przekazania Przedmiotu najmu jest wpłacenie przez Najemcę zwrotnej kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej koszty ewentualnych czynszu, opłat, kar umownych oraz innych roszczeń Wynajmującego, w terminie 7 dni od zawarcia umowy najmu, w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, tj. zł (słownie złotych: 00/100), na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 1 umowy.

2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni licząc od po protokolarnego wydaniu Przedmiotu najmu w zwrotne posiadanie Wynajmującego.

§ 4

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia 30.09.2025 r. z możliwością jej przedłużenia za obopólną wolą stron.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania w okresie najmu następujących miesięcznych opłat:

- a) Czynsz najmu w kwocie netto: zł za 1 m-c powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT).

Czynsz obejmuje już koszty eksploatacji: koszty ponoszone z tytułu podatku od nieruchomości

- b) za zużycie energii elektrycznej – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (dotyczy przypadku korzystania z sieci energetycznej Wynajmującego)
- c) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (dotyczy przypadku korzystania z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej Wynajmującego).

2. Opłata za najem nie obejmuje ubezpieczenia mienia Najemcy znajdującego się w Przedmiocie najmu, tj. ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku.

3. Zużycie energii elektrycznej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków (w przypadku korzystania Najemcy z sieci energetycznej i wodociągowo – kanalizacyjnej Wynajmującego), będzie



rozliczane na podstawie odczytów z zainstalowanych liczników w/w mediów. Najemca ponosi koszty zużycia energii elektrycznej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków, za które faktury będą rozliczane wg stawek dostawców mediów w terminie 15 dni od otrzymania faktury – opłata zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług. Najemca zobowiązany jest dopuścić Wynajmującego do wszystkich liczników w terminie wskazanym przez Wynajmującego pod rygorem samodzielnego wyliczenia odpowiednich opłat przez Wynajmującego.

4. Opłaty o których mowa w ust. 3 będą płatne przez Najemcę na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego.

5. Opłaty o których mowa w ust. 1 lit. a będą płatne przez Najemcę z góry za miesiąc bieżący z terminem płatności do 15 dnia bieżącego miesiąca na podstawie niniejszej umowy. Opłaty należy wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego nr 19 1440 1013 0000 0000 0386 8265. Wynajmujący będzie wystawiał comiesięczne faktury dla Najemcy.

Za dzień płatności uważana będzie data uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.

6. Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty na określony w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego.

7. W przypadku opóźnień z płatnością Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek ustawowych.

§ 6

1. Najemca obowiązany jest użytkować Przedmiot najmu do prowadzenia działalności opisanej w § 2 ust.2 umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami utrzymywać go w należyтым stanie, w tym utrzymywać na bieżąco czystość, zabezpieczać pod względem przepisów przeciwpożarowych, higieny pracy, ochrony mienia oraz BHP w tym przestrzegania przepisów sanitarnych określonych dla sprzedaży produktów żywnościowych oraz sanitarno -epidemiologicznych.

2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z obowiązującymi wewnętrznymi przepisami Wynajmującego oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania w związku z prowadzoną działalnością oraz do uczestniczenia w organizowanych przez Wynajmującego ćwiczeniach przeciwpożarowych.

§ 7

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu i mieniu Wynajmującego będące następstwem zdarzenia powodującego szkodę.

2. Wszelkich ubezpieczeń przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w nim dokonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt.

3. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną przez niego działalnością i posiadanym mieniem. Najemca ma obowiązek kontynuacji ubezpieczeń przez cały okres trwania umowy najmu i niezwłocznego przedłożenia Wynajmującemu kopii zawartych polis.

4. Ochrona ubezpieczeniowa obejmować będzie odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową Najemcy za szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone osobie trzeciej w związku z prowadzeniem przez Najemcę działalności oraz posiadaniem mienia.



5. Zakres ubezpieczenia obejmować będzie szkody wyrządzone przez Najemcę, jego podwykonawców, pracowników lub innych osób działających na zlecenie Najemcy w tym zatrudnionych w oparciu o umowy inne niż umowa o pracę.

6. Do zawartej umowy ubezpieczenia nie będą miały zastosowania franszyzy i udziały własne.

7. W razie powstania szkody w przedmiocie najmu Wynajmujący wezwie Najemcę do jej naprawy, wyznaczając jednocześnie odpowiedni termin. Jeżeli Najemca nie naprawi szkody w wyznaczonym, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania naprawy we własnym zakresie oraz obciążenia Najemcy kosztami naprawy.

§8

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać zmiany profilu działalności.

2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem. Planowana przez Najemcę ewentualna zmiana przedmiotu najmu wymaga wyrażenia zgody przez Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności.

3. Najemca zobowiązuje się do uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym sposobu oznaczenia prowadzonej przez niego działalności. Najemca przy wykonywaniu powyższych czynności zobowiązuje się postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązującymi u Wynajmującego.

4. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje, dotyczące przedmiotu najmu związane z prowadzoną działalnością realizuje Najemca na swój koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym.

5. Najemca jest zobowiązany zawrzeć stosowną umowę na odbiór odpadów powstałych w wyniku własnej prowadzonej działalności na terenie Wynajmującego z zakładem posiadającym stosowną koncesję i poinformować o tym Wynajmującego.

6. Najemca jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów powstałych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej we własnym zakresie i na własny koszt.

7. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania systemu zarządzania odpadami w Szpitalu Specjalistycznym w Kościerzynie Spółka z o.o. obowiązującego na terenie Wynajmującego.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli Przedmiotu Najmu przy współudziale przedstawiciela Najemcy.

§ 9

Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, zgodnym z opisanym w protokole – załącznikiem nr 1 umowy, sporządzonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Zwrot Przedmiotu najmu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego podpisanego przez obie Strony.

§ 10

1. Najemca z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wskazanych w niniejszej Umowie zapłaci Wynajmującemu kary umowne w wysokości 10% opłaty brutto wskazanej w § 5 ust. 1a za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku wynikającego z niniejszej umowy.

2. Zapłata kary umownej następuje na pisemne wezwanie Wynajmującego z upływem 10 dni od dnia doręczenia wezwania Najemcy.



3. Jeżeli wysokość kar naliczonych umownych, o których mowa w ust. 1 nie pokryje pełnej wartości szkody, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.

§ 11

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 2 tygodniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
 2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązywania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - a) w przypadku oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego niezależnie od kar umownych.
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
 - c) jeżeli Najemca zalega z opłatami za najem w wysokości zadłużenia przekraczającej równowartość opłaty za dwa okresy rozliczeniowe, po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do uiszczenia zaległych płatności i udzielenia dodatkowego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległości.
 - d) w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z warunków umowy.
 3. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
 5. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę Przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący obciąża Najemcę obowiązkiem zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, w wysokości 200% opłaty brutto wskazanej w § 5 ust. 1a .
- Opłata będzie płatna miesięcznie w odniesieniu do wskazanego okresu bezumownego korzystania w terminie 14 dni od otrzymania wyliczenia przez Najemcę.

§ 12

Zmiana postanowień umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane przez Strony na drodze polubownej: każda ze Stron ma obowiązek skierować na piśmie swoje roszczenia do drugiej Strony, która ustosunkuje się na piśmie do roszczeń Strony zgłaszającej w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma.
3. W przypadku niemożności polubownego rozstrzygnięcia sporu w sposób określony w ust.2, sądem właściwym do jego rozpoznania będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



Integralną częścią Umowy są :

- Oferta wykonawcy – załącznik nr 1
- Plan Sytuacyjny powierzchni najmu – załącznik nr 2
- Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania powierzchni – załącznik nr 3

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA