

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU

### § 1

Umowa zostaje zawarta w następstwie przeprowadzonego Konkursu Ofert zgodnie z Zarządzeniem Nr 155/2023 Dyrektora Naczelnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego z dnia 15.06.2023r.

### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny wynikający z Prawa do Zarządu i Używania Nieruchomości Centrum Medycyny Nieinwazyjnej położonej w Gdańsku przy ul. Mariana Smoluchowskiego 17.
2. Wynajmujący oświadcza, iż uzyskał zgodę Organu Założycielskiego – Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, na zawarcie niniejszej umowy.
3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenie 2/PU/12, o powierzchni 31,4 m<sup>2</sup> wg załącznika nr 1 do Umowy, usytuowane na poziomie 2 w budynku CMN, przeznaczone na prowadzenie sklepu wielobranżowego.
4. Integralną częścią umowy są protokoły zdawczo-odbiorcze, spisywane przez obie strony w momencie przekazywania pomieszczeń w najem i następnie jego odbioru po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy określające:
  - a. stan techniczny pomieszczenia,
  - b. rodzaj, ilość i stan techniczny przekazywanego i odbieranego wyposażenia,
  - c. wyposażenie w instalacje wewnętrzne, z których korzystać będzie Najemca.
5. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczenia i nie wnosi zastrzeżeń, co do jego stanu.
6. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia przez okres 5 lat.
7. Wydanie kluczy do najmowanego pomieszczenia nastąpi po spisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

### § 3

1. Najemca opłacać będzie miesięczny czynsz za najem (w stawce tej zawarta jest opłata za najem i podatek od nieruchomości), w wysokości .....zł netto (słownie: ...../100) + należna stawka podatku VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca dokonuje opłat za media, które naliczane będą na podstawie zużycia – odczyt liczników lub ryczałtów obliczonych wg przyjętych wskaźników przez Wynajmującego, wewnętrznych regulacji i regulaminów oraz obowiązujących cen ustalonych przez dostawców mediów i usług, z uwzględnieniem obowiązujących zasad naliczania podatku VAT. Zmiana cen przez dostawców spowoduje automatyczne przeliczenie kosztów czynnika objętego zmianą.
3. Miesięczna opłata za konserwację urządzeń sieci telekomunikacyjnych wynosi 55 zł netto plus należny podatek VAT.
4. Czynsz za najem wraz z opłatą za konserwację urządzeń sieci telekomunikacyjnych płatny jest z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie do dwudziestego dnia miesiąca na konto podane na fakturze.
5. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia, co miesiąc opłat za wywóz odpadów komunalnych- 250 litrów miesięcznie x aktualna stawka za wywóz 1l odpadów o kodzie 200301, obowiązująca u odbiorcy, z uwzględnieniem przepisów dotyczących podatku VAT. Najemca zobowiązany jest segregować kartony i pozostawiać je w miejscu do tego przeznaczonym, wskazanym przez Wynajmującego.
6. Faktury za media płatne są z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze.

7. Założenie ewentualnych podliczników obciąża Najemcę. W przypadku konieczności podłączenia niezbędnych mediów w celu poprawnej realizacji działalności, Najemca przeprowadza te prace na własny koszt, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
8. Kwota czynszu najmu ulegać będzie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy, bez konieczności sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie z dniem 01.02.2025r.
9. Przez okres obowiązywania umowy czynsz obniżony będzie o 25% od kwoty netto w miesiącach lipiec, sierpień i wrzesień.
10. W ramach czynszu Wynajmujący zapewnia dla Najemcy jedną kartę wjazdową na teren UCK. Dla innych pojazdów Najemcy wjazd na teren Wynajmującego jest płatny zgodnie z Regulaminem Szpitala.
11. Najemca nie może prowadzić konkurencyjnej działalności, w stosunku do działalności Wynajmującego.
12. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłat Wynajmujący naliczać będzie odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.
13. Najemca zobowiązany jest rozpocząć działalność gospodarczą w najmowanych pomieszczeniach, w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od dnia zawarcia umowy.
14. Dla zabezpieczenia nieopłacanych przez Najemcę należności Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. Dla jego realizacji Wynajmujący może od momentu powstania zadłużenia jednostronnie zamknąć wynajmowane pomieszczenia i zabezpieczyć znajdujące się w nim wyposażenie i materiały Najemcy. Odblokowanie nastąpi po uregulowaniu należności lub uzgodnieniu innych sposobów rozwiązania problemu. Ostateczna decyzja w tej sprawie należy do Wynajmującego.

#### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia i przystosowania najmowanych pomieszczeń do prowadzonej działalności na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu od Wynajmującego.
2. Wyposażenie i wystrój poszczególnych pomieszczeń muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa p.poż.
3. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu w celu przystosowania go do prowadzonej działalności i podniesienia jego estetyki stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
4. Zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wynajmowanych pomieszczeń, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

#### § 5

Najemca zobowiązany jest:

- a) do stałego utrzymywania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym,
- b) wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania w pomieszczeniu porządku i czystości,
- c) do zapoznania się i przestrzegania przepisów bhp, p.poż, porządkowych i ochrony mienia, ogólnie obowiązujących na terenie Szpitala,
- d) do nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- e) do nie oddawania najmowanych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- f) do właściwego zabezpieczenia najmowanej powierzchni, w szczególności pod względem p.poż. i bhp,
- g) do zawarcia stosownych polis, umów ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe ze wszystkich zdarzeń, czego należy dopełnić i dostarczyć dowód objęcia ubezpieczeniem w terminie 1-go miesiąca od dnia zawarcia umowy.

## § 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sposobu eksploatacji wynajmowanych pomieszczeń przy współudziale Najemcy.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (pożar, awaria, zalanie, itp.) przedstawiciele Wyzierżawiającego, podczas nieobecności Najemcy, mają prawo do komisijnego otwarcia pomieszczeń dla dokonania niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenie powstaniu szkód lub ich powiększaniu.
3. Najemca oraz zatrudnieni przez niego pracownicy mają prawo przebywania w pomieszczeniach w godz.6.00-21.00.

## § 7

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą przewidzianych w niniejszej umowie opłat za dwa choćby częściowe okresy płatności,
  - b) oddania pomieszczeń w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - c) używania pomieszczeń w sposób sprzeczny z Umową,
  - d) nie dostarczenia polis i umów ubezpieczenia wynikających z § 5 lit. g
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana:
  - a) w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron,
  - b) w uzasadnionych przypadkach- bez okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli działania jednej ze stron grożą stronie drugiej, tj. rozwiązującej umowę, poważną lub nieodwracalną szkodą i w sposób istotny łamią postanowienia niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca w przypadku, gdy zajdzie potrzeba przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń na cele statutowe.
4. W przypadku rozwiązania umowy, a także jej wygaśnięcia, Najemca w terminie 14 dni zobowiązany jest do opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą eksploatację bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wynajmującego również do przywrócenia stanu pierwotnego. Nadto Najemca jest zobowiązany we wskazanym wyżej 14 dniowym terminie do rozliczenia się z Wynajmującym oraz do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
5. Po zakończeniu umowy wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. W przypadku nie wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 4, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu określonego w §3 ust. 1 i kosztów eksploatacji wynikających z § 3 ust. 2 za każdy rozpoczęty miesiąc dalszego korzystania z przedmiotu najmu. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu niniejszej umowy i inne szkody na zasadach ogólnych, jeśli kara umowna nie pokryje wyrządzonej szkody.

## § 8

1. Najemca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości 3 012,52 zł, na którą zaliczone zostało wadium w tej wysokości wpłacone przez Najemcę, zgodnie ze Szczegółowymi Warunkami Konkursu Ofert. Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu, w szczególności na pokrycie kosztów naprawy i przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które Wynajmujący nie wyraził zgody.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1, zostanie zwrócone w kwocie nominalnej w ciągu 30 dni po upływie terminu obowiązywania umowy i zwolnieniu przez Najemcę najmowanych pomieszczeń, z zastrzeżeniem ust.1.
3. Najemca wyraża zgodę na dokonanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

## § 9

1. Strony zachowują prawo do renegocjacji wszystkich warunków umowy w dowolnym terminie, po wystąpieniu istotnych dla strony zainteresowanej powodów uzasadniających potrzebę zmian w treści umowy.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do tej umowy podpisanego przez obie strony, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 9. Formy pisemnej pod rygorem ich nieważności, wymagają również wszystkie istotne uzgodnienia wynikające z treści i realizacji tej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, przepisy p.poż., bhp i porządkowe obowiązujące u Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania bezwzględnego zakazu używania na terenie Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych. Nieprzestrzeganie zakazu skutkować będzie karą w wysokości 500 złotych.
5. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.
7. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**