

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
ORAZ
UMOWA DZIERŻAWY RUCHOMOŚCI

Zawarta w dniu r. w Sosnowcu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu,
Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym pod nr KRS 0000003544,
NIP: 644-28-76-726, REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu
mgr Iwona Łobejko
zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....
NIP:, REGON:
zwanym dalej **Najemcą.**

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy (zwany dalej: „Lokalem”) o pow. całkowitejm², zlokalizowany w budynku przy pl. Medyków 1 w Sosnowcu, składający się z pomieszczeń oznaczonych odpowiednio numerami:.....
2. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem Lokalu oraz że Lokal jest wolny od wszelkich ciężarów i ograniczeń. Dla nieruchomości budynkowej, w której znajduje się Lokal, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu Księga Wieczysta Nr
3. Przedmiot umowy najmu wykorzystywany będzie przez najemcę w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usługi żywienia dla pacjentów.
4. Przedmiotem dzierżawy są:
 - Apteczka (1szt.)
 - Biurko (7szt.):
 - Biurko lekarskie (1szt.):
 - Czajnik (1szt.)
 - Gaśnica (8szt.)
 - Grzejnik elektryczny (1szt.)
 - Haki masarskie (10 szt.)

- Jarzyniarka (1 szt.)
- Kociol (10 szt.):
- Kosz na stelażu (1 szt.)
- Kotły parowe 200 l (6 szt.)
- Kotły parowe 300 l (4 szt.)
- Krajalnica do pieczywa (1 szt.)
- Krajalnica do żywności (1 szt.)
- Krzesła fotele i inne siedziska (80 szt.)
- Lampa biurowa (2 szt.)
- Lodówki- zamrażarki (3 szt.)
- Maszyna do mielenia mięsa (1 szt.)
- Miksery (1 szt.)
- Patelnia elektryczna (3 szt.)
- Podesty pod produkty (69 szt.)
- Regały (110 szt.)
- Stelaż (1 szt.)
- Stoliki różne (26 szt.)
- Stół ze zlewozmywakiem (5 szt.)
- Suszarka na bieliznę (1 szt.)
- Szafa (10 szt.)
- Szafa chłodnicza (1 szt.)
- Szafki B.H.P. (47 szt.)
- Szafki wiszące/stojące różne (8 szt.)
- Taboret elektryczny (1 szt.)
- Taboret metalowy (14 szt.)
- Telefony (4 szt.)
- Waga dziesiętna (7 szt.)
- Waga uchylna (5 szt.)
- Waga zegarowa (2 szt.)
- Wanna (1 szt.)
- Wieszaki (1 szt.)
- Wyparzacze (1 szt.)
- Zestaw kociolków wywrotnych (1 szt.)
- Zlew gastronomiczny (1 szt.)
- Lodówka Mińsk (1 szt.)
- Kuchnia gazowa KGZ-4 (2 szt.)
- Krajalnica żywności (1 szt.)
- Krajarka do pieczywa typ MKP-11-4 (1 szt.)
- Piekarnik elektryczny (1 szt.)
- Kłoc masarski z podstawą (1 szt.)
- Telefax Panasonic (1 szt.)
- Bema DM94224 (1 szt.)
- Transporter rolkowy (2 szt.)

- Wózek Bemar WB-3 (13 szt.)
 - Zmywarka tunelowa (1 szt.)
 - Basen przewoźny (5 szt.)
 - Wózek WPES – śniadaniowy (18 szt.)
 - Piec piekarniczy czterokomorowy (1 szt.)
 - Maszyna do zarabiania ciasta (1 szt.)
 - Wózek WD-24 (5 szt.)
 - Wózek WK-65/53 (11 szt.)
 - Wózek WD-40 (7 szt.)
 - Wózek WD-32 (14 szt.)
5. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy znajdują się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
6. Przedmiot umowy dzierżawy ruchomości wykorzystywany będzie przez najemcę w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usługi żywienia pacjentów WSS5.

§ 2

Okres obowiązywania umowy najmu

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący
 tj. od do

§ 3

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Lokalu wraz z ruchomościami nastąpi w dniu na podstawie protokołu, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół będzie zawierał opis pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu, szczegółowy opis stanu technicznego Lokalu oraz wyposażenia znajdującego się w nim w chwili przekazania („Protokół przekazania”). Protokół przekazania będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i wyposażenie Lokalu oraz stan techniczny dzierżawionych ruchomości znajdujących się w nim w dniu przekazania.
3. Wynajmujący – wraz z wydaniem Lokalu – przekazuje Najemcy kompletów kluczy, a Najemca kwituje ich odbiór w Protokole Przekazania.
4. Wynajmujący oświadcza, iż jest w posiadaniu dodatkowego kompletu kluczy, na wypadek awarii, sytuacji losowych, do wykorzystania w należytej procedurze.

§ 4

Obowiązki stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy Lokal do używania, o którym mowa w § 1 ust 1 Umowy oraz zobowiązuje się oddać Najemcy wymienione § 1 ust 4 Umowy ruchomościami do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Najemcą w tym zakresie.
3. Począwszy od dnia wydania Lokalu oraz ruchomości, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz inne opłaty, o których mowa w § 6 Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal na cel określony w § 1 ust 3 Umowy. Każda zmiana przedmiotu wykorzystania Lokalu wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się:
 - a. przygotować we własnym zakresie Lokal do wymogów organów kontrolnych;
 - b. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanego Lokalu poza przeznaczenie wynikające z niniejszej Umowy;
 - c. udostępnić Lokal i pomieszczenia przynależne do niego w celu dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu w terminie ustalonym z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem;
 - d. używać Lokalu z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
 - e. dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego na zakres wykonanych prac;
 - f. przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Lokalu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu;
 - g. ubezpieczyć lokal w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
6. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania powierzchni w zakresie okresowych przeglądów, bieżących konserwacji, usuwania awarii nie będących ingerencją w elementy stałe budynku, a także ewentualnych decyzji organów kontrolnych. Najemca zobowiązany jest do utrzymania wynajmowanej powierzchni w należyty stanie technicznym.
7. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu Lokal niezwłocznie, bez zachowywania terminu, o którym mowa w § 4 ust 5, lit c.
8. Po upływie terminu realizacji umowy nakłady poniesione przez Najemcę w zakresie nieruchomości przechodzą na własność Wynajmującego. W drodze odrębnego porozumienia strony określą status prawny majątku ruchomego, którego koszty poniósł Najemca.

§ 5

Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do zawarcia umowy użyczenia lub podnajmu całości lokalu lub jego części na rzecz osób trzecich

§ 6

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania przedmiotu umowy. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych za wynajmowany lokal oraz dzierżawione ruchomości.
2. W zakres opłat eksploatacyjnych w rozliczeniu miesięcznym wchodzi opłaty za:
 - a) energia cieplna – ryczałt miesięczny – 14.844 zł brutto
 - b) woda i kanalizacja – ryczałt miesięczny – 3.531 zł brutto
 - c) energia elektryczna – wg wskazań licznika i cen dostawcy energii elektrycznej+ 473 kWh/mc
 - d) gaz – ryczałt miesięczny – 697 zł brutto
3. Strony zgodnie ustalają czynsz miesięczny w wysokości zł (..... zł 00/100), tj. w wysokości zł za m²/pow. lokalu + podatek VAT według obowiązującej w danym momencie czasu stawki).
4. Opłaty wskazane w ust. 3 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić najwcześniej po
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 2 Umowy, na podstawie stosownego aneksu do Umowy, w przypadku podniesienia cen dostaw mediów przez dostawców. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę. W takim przypadku na Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić na żądanie Najemcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne. Pierwsza zmiana opłat eksploatacyjnych może nastąpić nie wcześniej niż po
6. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
ALIOR BANK
nr 09 2490 0005 0000 4600 3993 1187

§ 7

Terminy płatności

1. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry, w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury.
2. Opłaty eksploatacyjne wskazane w § 6 niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z dołu, w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Jeśli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych należności płatniczych.

§ 8

Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z 6 (sześć) miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą całości

lub części należności czynszowych i eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy z przyczyn nie leżących po jego stronie, nie może korzystać z przedmiotu umowy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
4. Wypowiedzenie umowy nastąpi w formie pisemnej.

§ 9

Klauzula prorogacyjna

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej.
2. Faktury będą doręczane osobiście lub za pośrednictwem poczty.
3. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.
4. Dopuszcza się osobisty odbiór korespondencji przez Najemcę w miejscu uzgodnionym w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy. W pisemnym uzgodnieniu Najemca wyznacza osobę upoważnioną do obioru korespondencji.
5. W sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



Załącznik nr 1

Wykaz środków trwałych proponowanych do wdzierżawienia : Dział Żywienia WSS 5

Nr inwentarzowy	Nazwa	Ilość sztuk	Data zakupu	miesięczna cena netto dzierżawy za 1 szt. w zł.	wartość neto miesięczna dzierżawy ogółem w z
P-259-J1	Lodówka Mińsk	1	30.07.1996	5,00	5
Szp I1-402-ST	Kuchnia gazowa KGZ-4	1	15.09.1997	35,00	35
Szp I1-403-ST	Kuchnia gazowa KGZ-4	1	15.09.1997	35,00	35
Szp I1-123-ST	Krajalnica żywności	1	29.07.1991	20,00	20
Szp I1-142-ST	Krajarka do pieczywa typ MKP-11-4	1	08.06.1990	15,00	15
J1-1050-ST	Piekarnik elektryczny PE-900/2B	1	19.01.2006	140,00	140
J1-656-P	Kłoc masarski z podstawą	1	05.10.2006	15,00	15
J1-912-P	Telefaks Panasonic	1	25.07.2007	7,00	7
J1/578/509/ST	Bemar DM94224	1	28.07.2000	50,00	50
P5783903, P5783904	Transporter rolkowy	2	1988, 1989	40,00	80
P5783902	Wózek BEMAR WB-3	13	1988	10,00	130
P57883886	Zmywarka tunelowa	1	1987	50,00	50
P5783923, P5783924, P5783925, P5783926, P5783927	Basen przewoźny	5	1989, 1990, 1991, 1992, 1993	7,00	35
P5783999	Wózek WPES - śniadaniowe	18	1988	8,00	144
P5683905	Piec piekarniczy 4-komorowy	1	1988	30,00	30
P5783887	Maszyna do zarabiania ciasta	1	1987	25,00	25
P5783901	Wózek WD-24	5	1988	8,00	40
P5783998	Wózek WK 65/53	11	1988	8,00	88
P5783896	Wózek WD-40	7	1988	10,00	70
P5783900	Wózek WD-32	14	1988	8,00	112
RAZEM		89		526,00	1 126

Załącznik nr 2

Wykaz wyposażenia proponowany do wdzierżawienia : Dział Żywnienia WSS5

LP	Nazwa wyposażenia	Ilość	Rok produkcji	miesięczna cena netto dzierżawy za 1 szt. w zł.	wartość netto miesięczna dzierżawy ogółem w zł.
1	Apteczka	1		1,00	1,00
2	Biurko	7		2,00	14,00
3	Biurko lekarskie	1		2,00	2,00
4	Czajnik	1		1,00	1,00
5	Gaśnica	8		5,00	40,00
6	Grzejnik elektr.	1		2,00	2,00
7	Haki masarskie	10		2,00	20,00
8	Jarzyniarka	1		10,00	10,00
9	Kociół	10		10,00	100,00
10	Kosz na stelażu	1	1988	1,00	1,00
11	Kotły parowe 200l	6	1987	100,00	600,00
12	Kotły parowe 300l	4		150,00	600,00
13	Krajalnica do pieczywa	1		20,00	20,00
14	Krajalnica do żywności	1		25,00	25,00
15	Krzesła fotele i inne siedziska	80		1,00	80,00
16	Lampa biurowa	2		1,00	2,00
17	Lodówki - zamrażarki	3		30,00	90,00
18	Maszyna do mielenia mięsa	1		20,00	20,00
19	Miksery	1	1986	2,00	2,00
20	Patelnia elektryczna	3	1987	50,00	150,00
21	Podesty pod produkty	69		1,00	69,00
22	Regały	110		2,00	220,00
23	Stelaż	1		2,00	2,00
24	Stoliki różne	26		2,00	52,00
25	Stół ze zlewozmywakiem	5		5,00	25,00
26	Suszarka na bieliznę	1		1,00	1,00
27	Szafa	10		1,00	10,00
28	Szafa chłodnicza	1		40,00	40,00
29	Szafki B.H.P.	47		2,00	94,00
30	Szafki wiszące /stojące różne	8		1,00	8,00
31	Taboret elektryczny	1	1987	20,00	20,00
32	Taboret metalowy	14		1,00	14,00
33	Telefony	4		1,50	6,00
34	Waga dziesiętna	7		10,00	70,00
35	Waga uchylna	5		2,00	10,00
36	Waga zegarowa	2		10,00	20,00
37	Wanna	1		2,00	2,00
38	Wieszaki	1		2,00	2,00
39	Wyparzac	1		5,00	5,00
40	Zestaw kociołków wywrotnych	1		100,00	100,00
41	Zlew gastronomiczny	1		5,00	5,00
	RAZEM	459		650,50	2 555,00