**UMOWA NAJMU**

**(PROJEKT)**

zawarta w Krakowie, dnia …………………………….. pomiędzy:

Szpitalem Miejskim Specjalistycznym im. Gabriela Narutowicza w Krakowie, z siedzibą

ul. Prądnicka 35-37; 31-202 Kraków, zwanym dalej „Zamawiającym” lub „Szpitalem” reprezentowanym przez:

dr Annę Tylek – p.o. Dyrektor Szpitala

zwanym dalej „Wynajmującym”, „Szpitalem”

wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy pod nr KRS: 0000024083, NIP: 945-19-32-621, REGON: 357207664

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Zwanym dalej „Najemcą”

Łącznie zwanymi „Stronami”

Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu ogłoszonego w dniu …………….. r.

**§ 1**

Przedmiotem Umowy jest najem 2 m2 powierzchni użytkowej w przełączce na parterze budynku Szpitala przy ul. Prądnickiej 37 w Krakowie, szczegółowo oznaczonego w Załączniku nr 1 do Umowy, położonego na działce będącej w zarządzie Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. Gabriela Narutowicza nr 428/12 obręb 44, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00317002/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zwanego dalej „wynajmowaną powierzchnią” lub „przedmiotem najmu”.

**§ 2**

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną powierzchnię wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności handlowej wyłącznie w zakresie sprzedaży detalicznej gotowych produktów spożywczych o charakterze przekąsek, w szczególności: słodyczy, słonych przekąsek, napojów bezalkoholowych (woda, soki, napoje gazowane, napoje izotoniczne), innych produktów o podobnym charakterze z jednego stoiska stanowiącego własność Najemcy, umieszczonego w miejscu określonym w § 1 Umowy.
2. Na terenie wynajmowanej powierzchni obowiązuje bezwzględny zakaz sprzedaży wyrobów tytoniowych i alkoholowych, wszelkich środków leczniczych oraz środków odurzających.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu może odbyć się wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym.
5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
6. Najemca poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa zobowiązuje się do:
7. utrzymania porządku najmowanej powierzchni i jej bezpośredniej okolicy,
8. nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego,
9. wyposażenia na własny koszt wynajmowanej powierzchni w niezbędny do prowadzonej działalności sprzęt i meble,
10. Najemca zobowiązany jest do:
	* przestrzegania aktualnych przepisów sanitarno-epidemiologicznych, w szczególności określonych przez: Głównego Inspektora Sanitarnego (GIS), lokalną stację sanitarno-epidemiologiczną, ustawę o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
	* Zabezpieczenia towarów przed zanieczyszczeniem i zepsuciem, w tym:
	* przechowywania produktów w odpowiednich warunkach (np. napojów w chłodziarkach),
	* zapewnienia, by wszystkie oferowane produkty były fabrycznie zapakowane i posiadały aktualną datę ważności,
	* wyposażenia urządzenia w licznik zużycia energii elektrycznej, zgodny z dyrektywą MID.
11. uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt oraz posiadania przez cały okres trwania umowy wszelkich innych określonych prawem atestów, certyfikatów, decyzji i zgód dotyczących działalności prowadzonej w wynajmowanej powierzchni,
12. zachowania obowiązujących na terenie Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. Gabriela Narutowicza w Krakowie przepisów BHP i ppoż. oraz zasad ewakuacji z obiektu,
13. nieprowadzenia sprzedaży produktów innych niż określone w niniejszej umowie, w ramach najmu 2 m² powierzchni użytkowej w przełączce na parterze budynku Szpitala, przeznaczonej wyłącznie na ustawienie automatu samoinkasującego do sprzedaży przekąsek, słodyczy, wody, soków, itp.

**§ 3**

1. Z tytułu najmu powierzchni, o której mowa w § 1 Umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości …………….. zł netto + 23% VAT tj. ………… zł brutto miesięcznie (słownie złotych: …………………………………………, …/100).
2. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w podanych niżej wysokościach powiększonych o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami:
3. energia elektryczna – rozliczenie zużycia według odczytów zamontowanego licznika pomiaru energii i średnich cen Zakładu Elektrycznego dla Szpitala. Wynajmujący wystawi fakturę za zużytą energię elektryczną, którą Najemca zobowiązuje się opłacić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
4. Czynsz najmu będzie płatny przez Najemcę z góry, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie kwot, o których mowa w niniejszym paragrafie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Za datę uiszczenia czynszu najmu rozumie się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
7. Kwota czynszu najmu będzie podlegała waloryzacji: corocznie w lutym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzedzającym roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zaokrągleniem w górę do pełnej złotówki. Zmiana kwoty czynszu następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego o obowiązującej nowej wysokości czynszu, bez potrzeby sporządzania aneksu do Umowy. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie w lutym 2026 r.

**§ 4**

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może przenieść na osobę trzecią jakichkolwiek swoich wierzytelności wynikających
z niniejszej umowy (zakaz cesji), chyba że na powyższe wyrazi zgodę Wynajmujący w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej.
3. Wyklucza się stosowanie przez strony umowy konstrukcji prawnej, o której mowa w art.518 Kodeksu Cywilnego (w szczególności Najemca nie może zawrzeć umowy poręczenia z podmiotem trzecim) oraz wszelkich innych konstrukcji prawnych skutkujących zmianą podmiotową po stronie wierzyciela.
4. Naruszenie zakazu określonego w ust. 3 skutkować będzie dla Najemcy obowiązkiem zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości spełnionego przez osobę trzecią świadczenia.

**§ 5**

1. Najemca nie może dokonywać przebudowy ani adaptacji bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wyżej wymienione przebudowy i adaptacje Najemca dokonuje na koszt własny i nie może żądać zwrotu poniesionych przez niego z tego tytułu kosztów.
2. Najemca zobowiązany jest na koszt własny ubezpieczyć swoje mienie i nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń do Wynajmującego z tytułu ewentualnych strat poniesionych w wyniku włamania, pożaru, kradzieży, wandalizmu itp.
3. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopię ważnej polisy ubezpieczeniowej przed rozpoczęciem najmu oraz na każde żądanie Wynajmującego w trakcie trwania umowy.
4. Najemca powiadomi niezwłocznie Wynajmującego o wystąpieniu szkody lub awarii w obrębie przedmiotu najmu.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z jego działalnością na terenie Wynajmującego, w szczególności w obrębie wynajmowanej powierzchni, spowodowane przez Najemcę i osoby trzecie zatrudnione przez Najemcę, czy też przez niego przyjmowane.

**§ 6**

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …………… do dnia ….……... r., z zastrzeżeniem § 7.

**§ 7**

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w

następujących przypadkach:

a) Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy na piśmie i udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,

b) Najemca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, w szczególności § 2, 4 lub 5 umowy.

1. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest rozliczyć się w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem utraty przez Szpital Miejski Specjalistyczny im. Gabriela Narutowicza w Krakowie tytułu prawnego do gruntu o którym mowa w § 1.
3. W związku z rozwiązaniem umowy Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w niniejszym paragrafie lub po upływie okresu na jaki zawarto umowę Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym wynikającym z prawidłowej eksploatacji, w szczególności do usunięcia rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu, zdemontowania wszelkich przedmiotów będących efektem adaptacji, zmian lub ulepszeń w obrębie wynajmowanej powierzchni po uzgodnieniu zakresu usunięcia lub demontażu z Wynajmującym oraz pozostawienia przedmiotu najmu w stanie uporządkowanym i rozliczenia się z Wynajmującym w terminie 3 dni roboczych od dnia zakończenia umowy.
6. Z chwilą zakończenia umowy efekty dokonanych przez Najemcę prac (w tym adaptacji, napraw lub ulepszeń) przechodzą na własność Wynajmującego bez odrębnego obowiązku zapłaty Najemcy jakichkolwiek kwot, chyba że Wynajmujący (wedle własnego wyboru) zażąda od Najemcy przywrócenia wynajmowanej powierzchni do stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
7. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminu, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu Wynajmujący ma prawo zdemontować przedmioty będące efektem adaptacji, zmian lub ulepszeń oraz przenieść rzeczy wniesione przez Najemcę w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca może być obciążony ponadto kosztami przechowania tych rzeczy.

**§ 8**

1. Najemca nie może w wynajętym miejscu prowadzić działalności w zakresie gier na automatach, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych, ani prowadzić reklamy lub promocji tego typu działalności.
2. Naruszenie zakazu określonego w ust.1 spowoduje rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez żadnych w stosunku do niego konsekwencji.

**§ 9**

1. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy z Najemcą po stronie:
	1. Wynajmującego jest: Wojciech Grzyb – 12 257 83 36
	2. Najemcy jest:
2. Strony ustalają, iż adresami właściwymi do korespondencji są adresy wskazane w komparycji Umowy.
3. Strony zobowiązują się do pisemnego informowania o wszelkich zmianach adresów dla doręczeń, w terminie 3-dni od dokonania zmiany W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu, pismo wysłane na poprzednio podany adres, traktowane będzie jak należycie doręczone.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności,
z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 oraz § 9 ust. 1 umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony Umowy będą rozwiązywały spory dotyczące niniejszej Umowy lub jej interpretacji na drodze polubownej.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem Umowy, których nie udało się rozstrzygnąć na drodze polubownej, będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.

 **§11**

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Integralną część umowy stanowią:

Załącznik nr 1- oferta Wykonawcy

Załącznik nr 1A - usytuowanie przedmiotu najmu,

Załącznik RODO

**NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY:**