

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu w Poznaniu, pomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym, ul. Przybyszewskiego 49, 60-355 Poznań, wpisanym do rejestru (...) samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000001852, posiadającym NIP 779-20-33-466, REGON 000288834

reprezentowanym przez: Stanisława Szczepaniaka – Dyrektora,
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

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

zwanym dalej „Najemcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”

Strony zgodnie postanowiły, co następuje:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 14,9 m² powierzchni użytkowej, zlokalizowanej na parterze budynku położonego w Poznaniu przy ul. Przybyszewskiego 49, wejście C (dalej: „Przedmiot najmu”), z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku księgarni/kiosku handlowego, oraz zezwala Najemcy na korzystanie z nieruchomości, której częścią jest Przedmiot najmu, w zakresie niezbędnym do prowadzenia tej działalności.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy użyczenia zawartej z Uniwersytetem Medycznym im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu sprawuje zarząd nieruchomością, której częścią jest Przedmiot najmu oraz - za zgodą Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu - przysługuje mu uprawnienie do oddania w najem powierzchni użytkowej.
3. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się:
 - a) prowadzić w Przedmiocie najmu, na własny koszt i ryzyko, działalność w zakresie księgarni/kiosku handlowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami przeciwpożarowymi i BHP, z wyłączeniem sprzedaży wyrobów tytoniowych, napojów alkoholowych i innych używek,
 - b) używać Przedmiot najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy,

- c) przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac adaptacyjnych w Przedmiocie najmu uzgodnić ich zakres i sposób wykonania z Działem Technicznym Wynajmującego oraz uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na ich wykonanie (akceptacja wizualizacji załączonej do oferty Najemcy nie stanowi zgody na wykonanie prac adaptacyjnych),
 - d) prowadzić działalność zgodnie z przepisami prawa, w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego,
 - e) prowadzić działalność w Przedmiocie najmu co najmniej w dni powszednie w godzinach od 7:00 do 16:00 oraz w dni wolne od pracy w godzinach od 9:00 do 13:00,
 - f) przestrzegać obowiązujących u Wynajmującego Standardów Ochrony Małoletnich w zakresie mającym zastosowanie do działalności prowadzonej przez Najemcę na terenie Szpitala oraz zapewnić ich przestrzeganie przez osoby, którymi Najemca posługuje się przy wykonywaniu Umowy,
 - g) niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę,
 - h) zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności ubezpieczyć na swój koszt mienie od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych
 - i) pokryć wszelkie szkody mogące wynikać w związku z wadliwym funkcjonowaniem zainstalowanych sprzętów, zarówno powstałe po stronie Wynajmującego, jak i osób trzecich,
 - j) posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, z sumą gwarancyjną nie niższą niż 100.000,00 zł, oraz przedłożyć Wynajmującemu, na jego żądanie, dokument potwierdzający posiadanie i obowiązywanie tego ubezpieczenia..
2. Najemca nie może rozporządzać Przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, w szczególności nie może oddawać go w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
3. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w niepogorszonym stanie, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego Przedmiotu najmu.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:
- a) zapewnienia Najemcy dostępu do Przedmiotu najmu przez całą dobę, z uwzględnieniem zasad organizacyjnych i porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego,
 - b) umożliwienia Najemcy wwozu i wywozu z terenu należącego do Wynajmującego towarów stanowiących własność Najemcy, potrzebnych do prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową,
 - c) informowania Najemcy o stwierdzonych awariach lub uszkodzeniach dotyczących Przedmiotu najmu, mogących mieć wpływ na możliwość korzystania z niego zgodnie z Umową.
2. Wynajmujący ma prawo kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu najmu oraz przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy. Kontrola może być przeprowadzona w godzinach prowadzenia działalności przez Najemcę, a w przypadkach nagłych lub uzasadnionych względami bezpieczeństwa - w każdym czasie.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie netto powiększonej o należny podatek VAT za 1 m2 przedmiotu najmu. Wartość czynszu najmu zawiera w sobie opłaty za zużycie energii elektrycznej oraz c.o.
2. Czynsz płatny będzie z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę ustrukturyzowaną za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: „KSeF”). Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia fakturze numeru identyfikującego w KSeF. W przypadku awarii lub niedostępności KSeF Wynajmujący doręczy fakturę na adres e-mail Najemcy:
3. Wysokość czynszu najmu za pierwszy i ostatni miesiąc kalendarzowy najmu będzie proporcjonalna do liczby dni w danym miesiącu, w których Najemca był uprawniony do używania Przedmiotu najmu zgodnie z umową.
4. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
6. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2028 r., w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za 2027 r. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany Umowy.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od** **r. do**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - a) z uwagi na zmiany organizacyjne, techniczne lub inwestycyjne po stronie Wynajmującego albo potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością dalsze oddawanie Przedmiotu najmu do używania Najemcy nie będzie możliwe lub będzie kolidowało z potrzebami Wynajmującego;
 - b) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego dalsze wykonywanie Umowy na dotychczasowych zasadach stanie się niemożliwe lub istotnie utrudnione.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Najemca, pomimo pisemnego upomnienia, używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem albo zaniedbuje Przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie;
 - b) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie ureguje zaległości;

- c) Najemca oddał Przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem albo do korzystania osobie trzeciej na podstawie innego tytułu prawnego bez wymaganej zgody Wynajmującego;
 - d) Najemca rażąco narusza inne obowiązki wynikające z Umowy i, jeżeli naruszenie może zostać usunięte, nie usunął naruszenia lub jego skutków pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu odpowiedniego terminu;
 - e) działanie lub zaniechanie Najemcy stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia osób, bezpieczeństwa mienia albo ciągłości lub prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego.
- 4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 - 5. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu w stanie określonym w § 2 ust. 3 Umowy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy, a w przypadku wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia – niezwłocznie po doręczeniu Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu.
 - 6. W przypadku niezwrócenia Przedmiotu najmu po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu za okres bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu kwoty odpowiadającej 200% czynszu, jaki byłby należny za ten okres, gdyby Umowa nadal obowiązywała, bez uszczerbku dla prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę.

§ 6

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 8

Strony ustalają, że ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygane będą polubownie, a w przypadkach braku możliwości zawarcia ugody – przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 9

- 1. Osobą wyznaczoną przez Wynajmującego do bieżących kontaktów związanych z wykonywaniem Umowy jest Sławomir Mróz – Zastępca Kierownika Działu Administracyjnego, tel. 61 869 15 45, e-mail: slawomir.mroz@usk.poznan.pl.
- 2. Osobą wyznaczoną przez Najemcę do bieżących kontaktów związanych z wykonywaniem Umowy jest: , tel. , e-mail:

3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o zmianie osób lub danych wskazanych w ust. 1 i 2. Zmiana tych osób lub danych nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

§ 10

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze – Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

- Zał. Nr. 1 – Protokół Zdawczo Odbiorczy