

Znak sprawy: SzP.ZP.271.69.22

Zapytanie ofertowe na

**NAJEM POMIESZCZEŃ ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE
SZPITALA SPECJALISTYCZNEGO IM. EDUMNDA BIERNACKIEGO
W MIELCU Z PRZEZNACZENIEM NA CELE HANDLOWO
USŁUGOWE, ZNAK SzP.ZP.271.69.22**

Podstawa prawna: Uchwała nr XXXVII/303/2014 Rady Powiatu Mieleckiego z dnia 31 marca 2014r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z dnia 24 kwietnia 2014r., poz. 1364) w odniesieniu do Ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. 2022 poz. 1360 z dnia 9 czerwca 2022 r.)

WYNAJMUJĄCY:

Nazwa i adres:

Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego
ul. Żeromskiego 22
39-300 Mielec

tel/fax (17)780-01-46

e-mail: przetargi@szpital.mielec.pl

NIP: 817-175-08-93, REGON: 000308637

Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego w Mielcu zaprasza do złożenia oferty cenowej na poniżej opisany przedmiot najmu:

najem pomieszczeń zlokalizowanych na terenie Szpitala Specjalistycznego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe, znak SzP.ZP.271.69.22

1. SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Przedmiot zamówienia obejmuje najem pomieszczeń zlokalizowanych na terenie Szpitala Specjalistycznego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe, w tym:

GRUPA 1 - Najem lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu ortopedycznego.

Przedmiotem postępowania jest wyłonienie Najemcy pomieszczenia znajdującego się na terenie Szpitala Powiatowego w Mielcu przy ul. Żeromskiego 22, budynek wolnostojący „S” o powierzchni użytkowej **28,80 m²** (obok Prosektorium) przeznaczonego na cele handlowo-usługowe, z uwzględnieniem zakresu i wymagań dotyczących przedmiotu najmu oraz projektu umowy. Przyszły Najemca oprócz opłaty za powierzchnię użytkową ponosił będzie opłaty za „media”.

Minimalna stawka czynszu – 101,00 zł netto za 1 m²

GRUPA 2 – Najem lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku spożywczego.

Przedmiotem postępowania jest wyłonienie Najemcy pomieszczenia znajdującego się w budynku Szpitala Specjalistycznego w Mielcu przy ul. Żeromskiego 22 na parterze pawilonu łóżkowego „J” o powierzchni użytkowej **21,16 m²**, przeznaczonego na cele handlowo-usługowe, z uwzględnieniem zakresu i wymagań dotyczących przedmiotu najmu oraz projektu umowy. Przyszły Najemca oprócz opłaty za powierzchnię użytkową ponosił będzie opłaty za „media”.

Minimalna stawka czynszu – 50,98 zł netto za 1 m²

2. TERMIN I MIEJSCE REALIZACJI ZAMÓWIENIA:

Termin obowiązywania umowy najmu: **36 miesięcy**

3. OPIS WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ DOKUMENTY WYMAGANE W OFERCIE:

1. Warunki udziału w postępowaniu:
Wynajmujący nie precyzuje w tym zakresie żadnych wymagań, których spełnienie Najemca zobowiązany jest wykazać w sposób szczególny.
2. Najemca powinien przedstawić następujące oświadczenia i dokumenty:
 - a) Wypełniony formularz oferty zgodnie z załączonym do Zapytania wzorem (zaleca się złożyć ofertę na załączonym wzorze - Załącznik nr 1 do Zapytania),

- b) Zaakceptowany wzór umowy – Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego
- c) Odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

4. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY:

1. Ofertę należy sporządzić w postaci elektronicznej zgodnie z Formularzem ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego.
2. Oferta oraz wszystkie załączniki muszą być sporządzone w języku polskim, podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy, zgodnie z wpisem w stosownym dokumencie uprawniającym do występowania w obrocie prawnym. **Dokumenty składa się pod rygorem nieważności w formie elektronicznej (tj. opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym) lub w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.**
3. Jeżeli uprawnienie do podpisania oferty nie wynika z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej do oferty winno być dołączone stosowne pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo winno być dołączone w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem notarialnie.
4. Do oferty Najemca winien załączyć wszystkie wymagane dokumenty i oświadczenia.
5. W przypadku, gdy Najemca jako załącznik do oferty, dołącza kopię jakiegoś dokumentu, kopia ta powinna być potwierdzona „za zgodność z oryginałem”.
6. Najemca może złożyć tylko jedną ofertę.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość składania ofert częściowych na poszczególne grupy, każda grupa rozpatrywana jest indywidualnie.
8. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

5. KOMUNIKACJA W POSTĘPOWANIU:

1. Komunikacja w postępowaniu, w tym składanie ofert, wymiana informacji oraz przekazywanie dokumentów lub oświadczeń między Wynajmującym a Najemcą, odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poczta elektroniczna.
2. Najemca może zwrócić się do Wynajmującego z wnioskiem o wyjaśnienie treści Zapytania Ofertowego na adres: **przetargi@szpital.mielec.pl**.
3. Wynajmujący udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści Zapytania Ofertowego wpłynie do Wynajmującego nie później niż na 4 dni przed upływem wyznaczonego terminu składania ofert. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści Zapytania Ofertowego.
4. Zawiadomienia, oświadczenia, dokumenty, wnioski lub informacje Najemcy przekazują drogą elektroniczną na adres: **przetargi@szpital.mielec.pl**.
5. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem poczty elektronicznej wynosi 50 MB.

6. CENA OFERTY:

Cena oferty winna być wyrażona w walucie polskiej, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Wynajmujący nie wyraża zgody na rozliczenia w walutach obcych.

- 1) Najemca w przedstawionej ofercie winien zaoferować cenę netto jaką zobowiązuje się zapłacić za 1m² przedmiotu najmu, wyciszenie wysokości miesięcznej opłaty netto za powierzchnię najmu oraz wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy.
Wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy stanowić będzie podstawę do oceny ofert.
Oplata za przedmiot najmu stanowi wyłącznie składnik kalkulacyjny czynszu. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia innych opłat wchodzących w skład miesięcznego czynszu najmu.

Grupa 1-2:

- 1) W skład miesięcznego czynszu najmu wchodzi następujące opłaty:
 - a) zużycia energii elektrycznej: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego ze wskazań podlicznika oraz aktualnej stawki netto z faktury VAT wystawionej na rzecz Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b) zużycia zimnej wody i odprowadzanie ścieków: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego z podlicznika oraz aktualnej stawki netto z faktury VAT wystawionej dla Wynajmującego przez dostawcę za zimną wodę,
 - c) zużycia ciepłej wody użytkowej: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego ze wskazań podlicznika oraz aktualnej stawki za podgrzanie 1 m³ wody przez kotłownię Wynajmującego,
 - d) centralnego ogrzewania: w wysokości będącej iloczynem zajmowanej powierzchni oraz aktualnej stawki za 1 m² powierzchni grzewczej ciepła wytworzonego przez kotłownię Wynajmującego,
 - e) telefonu stacjonarnego: w wysokości utrzymania przez Wynajmującego jednego łącza oraz opłaty za rozmowy na podstawie faktury VAT wystawionej dla Wynajmującego przez operatora telekomunikacyjnego,
 - f) wywozu nieczystości stałych: w wysokości będącej iloczynem 4,3-krotności stawki za pojemnik, na podstawie właściwej Uchwały Rady Miejskiej Miasta Mielca.
- 2) Do opłaty, o której mowa w pkt. 1 lit. d), e) zostanie doliczony 25% narzut związany z kosztami utrzymania i dostarczania mediów.
- 3) Kwota miesięcznego czynszu najmu zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT).

7. KRYTERIA OCENY OFERT:

1. Wynajmujący dokona oceny ważnych ofert na podstawie następujących kryteriów:

– **najwyższa wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy- 100 %**

Sposób oceny ofert:

-najwyższa wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy jako kryterium wymierne obliczone zostanie wg wzoru:

$$Wp = \frac{Cof}{Cn} \times Rc$$

gdzie:

Wp – Wartość punktowa

Cof – wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy oferty badanej

Cn – najwyższa wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy spośród złożonych ofert

R – ranga (100)

2. Wynajmujący wynajmie lokal użytkowy Najemcy, który zaferuje najwyższą cenę, przy jednoczesnym spełnieniu wszystkich innych wymagań określonych w zaproszeniu.

8. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT:

1. Ofertę sporządza się w postaci elektronicznej, w ogólnie dostępnych formatach danych w szczególności w formatach .pdf, .doc, .docx, .odt, .txt, .rtf. **Przesyłany plik należy spakować do formatu zip z ustawionym hasłem.**

Spakowany **plik oraz hasło** do niego składa się na adres:

oferty@szpital.mielec.pl

wiadomości należy oznakować napisem:

„Postępowanie, znak SzP.ZP.271.69.22”

2. W przypadku przesłania pliku bez hasła Najemca ponosi odpowiedzialność za ujawnienie treści oferty przed terminem otwarcia ofert i nie będzie z tego tytułu wnosił roszczeń względem Wynajmującego.
 3. Nieprzekraczalny termin złożenia oferty **14.09.2022r.** godz. **9⁰⁰**.
 4. O terminie wpływu decyduje termin ostatecznego wpływu oferty na adres: **oferty@szpital.mielec.pl**.
 5. Złożone oferty zostaną otwarte w dniu **14.09.2022 r.** o godz. **10⁰⁰** w siedzibie Wynajmującego.
 6. Najemca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Wynajmujący otrzyma powiadomienie przed upływem terminu składania ofert. Powiadomienie musi być złożone według takich samych zasad jak składana oferta z dopiskiem: „ZMIANA / WYCOFANIE”.
 7. Najemca składający ofertę pozostaje nią związany przez okres **30 dni**. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
 8. W toku badania i oceny ofert Wynajmujący może wezwać Najemcę do złożenia wyjaśnień lub uzupełnień złożonej oferty.
- 9. ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI UMOWY:**
1. Z wyłonionym Najemcą zostanie zawarta pisemna umowa.
 2. Wzór umowy zawierający wszystkie wymagane przez Wynajmującego warunki załączony jest do Zapytania ofertowego (Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego).

10. OGŁOSZENIE WYNIKÓW POSTĘPOWANIA:

Wynajmujący jednocześnie poinformuje wszystkich Najemców o:

- a) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania i adres, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności Najemcy, którego ofertę wybrano oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy, jeżeli są miejscami wykonywania działalności Najemców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną oferentom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,
- b) Najemcach, których oferty zostały odrzucone,
- c) unieważnieniu postępowania

oraz zamieści informację na stronie internetowej Wynajmującego.

11. INFORMACJE DODATKOWE:

- 1) Wynajmujący unieważni postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w przypadku:
 - a) w postępowaniu nie złożono żadnej oferty spełniającej wymogi Zapytania ofertowego,
 - b) cena najkorzystniejszej oferty jest niższa od kwoty, którą Wynajmujący zamierza uzyskać od Najemcy, chyba że Wynajmujący podejmie decyzję o obniżeniu kwoty,
 - c) wystąpi zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Wynajmującego, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
- 2) Wynajmujący może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia bez podania przyczyny.
- 3) Postępowanie uważa się za ważne, gdy zostanie złożona minimum jedna ważna oferta.
- 4) W przypadku, gdy Najemca odstąpi od podpisania umowy, Wynajmujący może podpisać umowę z kolejnym uczestnikiem postępowania, który w toku prowadzonego badania ofert otrzymał najwyższą liczbę punktów.

12. OSOBY UPOWAŻNIONE DO KONTAKTU Z WYKONAWCAMI:

- Krzysztof Bujak - w sprawach merytorycznych
- Agnieszka Kotlarz, Arkadiusz Brach - w sprawach formalno-prawnych

13. KLAUZULA INFORMACYJNA Z ART. 13 RODO:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwane dalej „RODO”, Zamawiający informuje, iż:

- a) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego z siedzibą przy ul. Żeromskiego 22, 39-300 Mielec. Dane kontaktowe:
- poczta elektroniczna: sekretariat@szpital.mielec.pl
 - telefon: 17 780-01-39
- b) Administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych, z którym można się kontaktować pod adresem e-mail iod@szpital.mielec.pl
- c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem na najem pomieszczeń zlokalizowanych na terenie Szpitala Specjalistycznego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe, znak SzP.ZP.271.69.22
- d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania na podstawie Ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 2176),
- e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
- f) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego;
- g) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- h) posiada Pani/Pan:
- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (*skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników*);
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem okresu trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (*prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego*);
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- i) nie przysługuje Pani/Panu:
- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
- j) przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego na niezgodne z RODO przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych przez Administratora. Organem właściwym dla przedmiotowej skargi jest Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

14. ZAŁĄCZNIKI DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO:

Załącznik nr 1– Formularz ofertowy

Załącznik nr 2– Projekt umowy

.....
Podpis Dyrektora szpitala lub osoby upoważnionej

Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego

....., dnia
(miejscowość)

(pieczęć firmowa Najemcy)

FORMULARZ OFERTY

Dane Najemcy:

Adres (siedziba) Najemcy:

Tel. Fax E-mail.....

NIP: REGON:

Nawiązując do Zapytania ofertowego na:

najem pomieszczeń zlokalizowanych na terenie Szpitala Specjalistycznego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe, znak SzP.ZP.271.69.22

oferujemy realizację w/w przedmiotu zamówienia:

1. Cena oferty:

Grupa 1

L.p.	Nazwa przedmiotu zamówienia	Powierzchnia lokalu użytkowego przeznaczonego o pod wynajem m ²	Cena netto jaką Najemca zobowiązuje się zapłacić za przedmiot najmu 1 m ² /m-c	Wysokość miesięcznej opłaty netto za powierzchnię najmu zł (rubryka 3 x rubryka 4)	Okres obowiązywania umowy m-ce	Wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy zł (rubryka 5 x rubryka 6)
1	2	3	4	5	6	7
1	Najem pomieszczenia z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe – budynek wolnostojący „S”	28,80 m ²			36 m-cy	

Grupa 2

L.p.	Nazwa przedmiotu zamówienia	Powierzchnia lokalu użytkowego przeznaczonego o pod wynajem m ²	Cena netto jaką Najemca zobowiązuje się zapłacić za przedmiot najmu 1 m ² /m-c	Wysokość miesięcznej opłaty netto za powierzchnię najmu zł (rubryka 3 x rubryka 4)	Okres obowiązywania umowy m-ce	Wartość netto za powierzchnię najmu w okresie obowiązywania umowy zł (rubryka 5 x rubryka 6)
1	2	3	4	5	6	7
1	Najem pomieszczenia z przeznaczeniem na cele handlowo usługowe - parter pawilonu łóżkowego „J”	21,16 m ²			36 m-cy	

2. Oświadczamy, że:

- * zapoznaliśmy się z Zapytaniem ofertowym i nie wnosimy zastrzeżeń,
- * wzór Umowy załączony do Zapytania ofertowego (zał.nr 2) akceptujemy bez zastrzeżeń i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do jej podpisania w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,
- * termin płatności za wynajmowany lokal wynosić będzie 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie,
- * wyszczególnione w złożonej ofercie ceny pozostaną niezmiennie przez okres trwania umowy, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w umowie,
- * uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni od terminu składania ofert,
- * wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia w niniejszym postępowaniu.
Uwaga: W przypadku gdy wykonawca nie przekazuje danych osobowych innych niż bezpośrednio jego dotyczących lub zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego, stosownie do art. 13 ust. 4 lub art. 14 ust. 5 RODO treści oświadczenia wykonawca nie składa (treść oświadczenia należy usunąć np. poprzez jego wykreślenie).
- * Oświadczam, że nie zachodzą w stosunku do mnie przesłanki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. poz. 835)

.....
(pieczętka i podpis Najemcy
lub jego uprawnionego przedstawiciela)

Data:

Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego

UMOWA NAJMU W SZPITALU SPECJALISTYCZNYM IM. EDMUNDA BIERNACKIEGO W MIELCU

Niniejsza Umowa Najmu („Umowa”) została zawarta w Mielcu pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. E. Biernackiego w Mielcu przy ul. Żeromskiego 22, 39-300 Mielec, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002538, REGON: 000308637, NIP: 8171750893, reprezentowanego przez:

.....

zwanym w dalszej części Umowy „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą w, ul.,, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS, NIP, REGON, reprezentowanym przez:

.....

albo

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, ul.,, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP:, REGON:, zwaną/ym w dalszej części Umowy „Najemcą”

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej pojedynczo „Stroną” i łącznie „Stronami”.

§ 1. NIERUCHOMOŚĆ

1.1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1.1.1. jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy,
- 1.1.2. została mu oddana w trwały zarząd nieruchomość przy ul. Żeromskiego 22 w Mielcu (39-300 Mielec) na której zlokalizowane są budynki Szpitala Specjalistycznego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu („Nieruchomość”)
- 1.1.3. w budynku Szpitala znajduje się lokal przeznaczony do prowadzenia działalności komercyjnej handlowo-usługowej o pow. m² („Lokal”).

1.2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zgody, zezwolenia i koncesje niezbędne do prowadzenia wymienionej w Umowie działalności, a także posiada wszelkie niezbędne zgody i zezwolenia do zawarcia niniejszej Umowy i zaciągnięcia zobowiązań na jej podstawie.

- 1.3. Strony uzgadniają, że Wynajmujący nie gwarantuje w jakikolwiek sposób rezultatów działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu, zaś Najemca na własną odpowiedzialność ocenił atrakcyjność Nieruchomości i ryzyko prowadzenia działalności w Lokalu.

§ 2. PRZEDMIOT NAJMU

- 2.1. Wynajmujący zobowiązuje się wynająć i udostępnić Najemcy, na warunkach określonych w Umowie Lokal („Przedmiot Najmu”).
- 2.2. Dla wyeliminowania niepewności, przyjmuje się, że Najemca nie ma prawa korzystania i używania pozostałej części Nieruchomości bez wyraźnej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie.

§ 3. OKRES NAJMU

- 3.1. Wynajmujący zobowiązuje się wynająć Najemcy Przedmiot Najmu na czas oznaczony od dnia do dnia („Okres Najmu”).

§ 4. PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

- 4.1. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia Okresu Najmu („Dzień Przekazania”), co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym. Przedmiot Najmu zostanie przekazany Najemcy w stanie technicznym określonym w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy.
- 4.2. Najemca zobowiązuje się do przyjęcia lokalu w takim stanie, w jakim się obecnie znajduje.
- 4.3. Strony zgodnie oświadczają, że Przedmiot Najmu zostaje wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku.
- 4.4. Najemca nie zgłasza uwag do stanu Przedmiotu Najmu.

§ 5. CZYNSZ NAJMU

- 5.1. W zamian za korzystanie z Przedmiotu Najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu, począwszy od dnia roku, czynsz najmu składający się z dwóch elementów („Czynsz Najmu”):
 - 5.1.1. **Czynszu Miesięcznego** – wynoszącego złotych netto za 1 m² powierzchni, co daje łącznie kwotę złotych netto, która to kwota zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT),
 - 5.1.2. **Opłat Dodatkowych** – na które składają się koszty:
 - (i) zużycia energii elektrycznej: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego ze wskazań podlicznika oraz aktualnej stawki netto z faktury VAT wystawionej na rzecz Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej,
 - (ii) zużycia zimnej wody i odprowadzanie ścieków: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego z podlicznika oraz aktualnej stawki netto z faktury VAT wystawionej dla Wynajmującego przez dostawcę za zimną wodę,
 - (iii) zużycia ciepłej wody użytkowej: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego ze wskazań podlicznika oraz aktualnej stawki za podgrzanie 1 m³ wody przez kotłownię Wynajmującego,
 - (iv) centralnego ogrzewania: w wysokości będącej iloczynem zajmowanej powierzchni oraz aktualnej stawki za 1 m² powierzchni grzewczej ciepła wytworzonego przez kotłownię Wynajmującego,

- (v) telefonu stacjonarnego: w wysokości utrzymania przez Wynajmującego jednego łącza oraz opłaty za rozmowy na podstawie faktury VAT wystawionej dla Wynajmującego przez operatora telekomunikacyjnego,
 - (vi) wywozu nieczystości stałych: w wysokości będącej iloczynem 4,3-krotności stawki za pojemnik, na podstawie właściwej Uchwały Rady Miejskiej Miasta Mielca.
 - (vii) za wywóz i utylizację tłuszczu (opłata kwartalna): w wysokości wynikającej ze zużycia wody przez Najemcę proporcjonalnie do zużycia wody przez Kuchnię Wynajmującego (jeśli dotyczy).
- 5.2. Opłaty, o których mowa w § 5.1.2 pkt iii oraz pkt vi, wchodzi w skład Opłat Dodatkowych jedynie w sytuacji, gdy w Lokalu istnieje możliwość dostarczenia podgrzanej ciepłej wody użytkowej oraz istnieje instalacja telefoniczna.
- 5.3. Do opłat wymienionych w § 5.1.2 pkt iii, iv i v zostanie doliczony narzut w wysokości 25% kosztów, związany z kosztami utrzymania i dostarczania mediów.
- 5.4. Kwoty Opłat Dodatkowych zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT).
- 5.5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości Czynszu Miesięcznego za powierzchnię użytkową w odstępach nie krótszych niż rocznych, stosownie do zmian wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wskutek jednostronnego oświadczenia Wynajmującego dokonanego pisemnie. Zmieniony Czynsz Najmu obowiązuje od następnego miesiąca, po powiadomieniu Najemcy. Pierwsza Zmiana Czynszu Najmu, na podstawie niniejszego postanowienia, może nastąpić nie wcześniej niż w 2024 roku.
- 5.6. Wynajmujący zastrzega sobie również prawo do wzrostu wysokości Czynszu Najmu w przypadku wzrostu obciążeń publicznoprawnych, w szczególności stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub wprowadzenia nowych, ponoszonych przez Wynajmującego w związku z Przedmiotem Najmu opłat, o wysokość tych obciążeń. Zmiany określone w niniejszym ustępie nie wymagają zmiany Umowy. O dokonanej zmianie Wynajmujący zawiadomi Najemcę odrębnym pismem.

§ 6. Płatności

- 6.1. Czynsz Najmu będzie płatny co miesiąc z góry w ciągu 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy prowadzony w **PKO BP o numerze 35 1020 4391 0000 6502 0170 1622**.
- 6.2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy lub osób reprezentujących Najemcę.
- 6.3. W przypadku gdy Najemca nie zapłaci w terminie jakichkolwiek należności wynikających z Umowy, w tym Czynszu Najmu i kar umownych, Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 6.4. Zasady płatności dotyczące Czynszu Najmu stosuje się odpowiednio do zapłaty innych opłat należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej Umowy.
- 6.5. Najemca nie ma prawa do wstrzymania płatności – w całości ani w części – Czynszu Najmu ani jakichkolwiek innych kwot należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy z powodu roszczeń przeciwko Wynajmującemu wynikających z Umowy lub innych przyczyn (na innej podstawie). Najemca nie ma prawa do dokonania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego wobec Najemcy wynikającymi z Umowy, chyba że Wynajmujący uzna wierzytelność na piśmie lub wierzytelność jest stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu.

§ 7. Korzystanie z Przedmiotu Najmu

- 7.1. Najemca jest zobowiązany korzystać z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na detalicznej sprzedaży produktów żywnościowych oraz produktów codziennego użytku. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego zmienić celu przeznaczenia Przedmiotu Najmu (w tym charakteru prowadzonej działalności gospodarczej). Naruszenie niniejszego zobowiązania przez Najemcę jest istotnym naruszeniem niniejszej Umowy.
- 7.2. Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność określoną w § 7.1 w sposób ciągły na całej powierzchni Przedmiotu Najmu w formie przyjętej dla tego rodzaju działalności przez cały Okres Najmu. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Przedmiocie Najmu zgodnie z przepisami prawa i dobrymi obyczajami, w sposób nienaruszający porządku publicznego.
- 7.3. Najemca oświadcza, że zapoznał się i przeanalizował możliwość prowadzenia w Przedmiocie Najmu swojej działalności i ryzyko gospodarcze z tym związane, przy czym Najemca jest świadomy w szczególności konsekwencji płynących z lokalizacji Nieruchomości i jej przeznaczenia. W związku z powyższym Najemca oświadcza, że uznaje, iż jest możliwe prowadzenie w Przedmiocie Najmu swojej działalności i że akceptuje wiążące się z tym ryzyko. Dla uniknięcia wątpliwości Strony wyjaśniają, że ryzyko gospodarcze związane z prowadzeniem w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej obciąża wyłącznie Najemcę.
- 7.4. Odpowiedzialność Wynajmującego względem Najemcy na podstawie niniejszej Umowy nie obejmuje w żadnym wypadku utraty przez Najemcę korzyści.
- 7.5. Najemca zainstaluje na własny koszt instalacje i urządzenia pomiarowe niezbędne do ustalenia wielkości zużycia mediów o których mowa w § 5.1.2, w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy przy czym rozliczenie za zużyte media nastąpi na podstawie średniej 3-miesięcznej zużycia po opomiarowaniu.
- 7.6. Strony ustalają, że wszelkie przeróbki, remonty dotyczące powierzchni Przedmiotu Najmu oraz jakiegokolwiek inne nakłady poniesione przez Najemcę obciążają w całości Najemcę i nie będą podlegały rozliczeniu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, ani w okresie jej obowiązywania. Najemcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu ulepszeń lub jakichkolwiek innych nakładów poniesionych na Przedmiot Najmu od Wynajmującego, jak również uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu kosztów wykonania przez Najemcę jakichkolwiek prac w Przedmiocie Najmu.
- 7.7. Wynajmujący może dokonywać ulepszeń i zmian budowlanych w Nieruchomości i Lokalu, także bez zgody Najemcy, jeżeli przewidziane prace nie kolidują w sposób istotny z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Najmu. Jeżeli prace te są konieczne dla zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom, w szczególności zagrożeniu życia i zdrowia osób, zgoda Najemcy na ich dokonanie nie jest potrzebna.
- 7.8. Najemca jest obowiązany zapewnić dla siebie, na własny koszt i ryzyko, możliwość korzystania z energii elektrycznej oraz innych mediów. Dla uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności związanej z przerwami w dostawie energii elektrycznej oraz innych mediów do Przedmiotu Najmu, chyba że przerwa w ich dostawie wynika z rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej Wynajmującego.
- 7.9. Po uprzednim zawiadomieniu Najemcy, w obecności jego przedstawiciela, Wynajmujący lub jego przedstawiciele będą mogli wejść do Przedmiotu Najmu aby dokonać napraw lub skontrolować Przedmiot Najmu. Wynajmujący oświadcza, że naprawy i kontrola będą przeprowadzane w taki sposób, aby powodować jak najmniejsze zakłócenia w swobodnym korzystaniu z Przedmiotu Najmu przez Najemcę. W przypadkach nagłych skutkujących koniecznością natychmiastowego działania, Wynajmujący będzie uprawniony do wejścia do Przedmiotu Najmu bez zgody Najemcy. W takich przypadkach Wynajmujący będzie zobowiązany do bezzwłocznego zawiadomienia Najemcy o fakcie swojego wejścia do

Przedmiotu Najmu. Wynajmujący będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Przedmiotu Najmu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w bezpiecznym miejscu.

- 7.10. Niezależnie od innych postanowień Umowy, Najemca zobowiązuje się do:
- 7.10.1. utrzymywania na własny koszt Przedmiotu Najmu, w tym oczyszczania, wykonywania wszelkich remontów i bieżących napraw mających na celu utrzymanie Przedmiotu Najmu w należytych stanie oraz do wymiany, przeglądów i naprawy na własny koszt wszelkich elementów ich wyposażenia. Wszelkie remonty i naprawy Przedmiotu Najmu muszą być uzgodnione z Wynajmującym;
 - 7.10.2. zawiadamiania Wynajmującego bez zbędnego opóźnienia o wszelkich szkodach wyrządzonych w Przedmiocie Najmu oraz do podejmowania wszelkich uzasadnionych działań w celu zmniejszenia skutków szkód wyrządzonych w Przedmiocie Najmu;
 - 7.10.3. utrzymywania Przedmiotu Najmu oraz jego wyposażenia w odpowiednim porządku, zapobiegania brzydkim zapachom oraz powstrzymywania się od działań mogących naruszać interes pacjentów Wynajmującego, Wynajmującego lub sprzecznych z porządkiem publicznym;
 - 7.10.4. odpowiedniego zabezpieczenia wystawianych eksponatów, w szczególności egzemplarzy toksycznych, drapieżnych lub niebezpiecznych;
 - 7.10.5. przestrzegania bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny oraz przepisów sanitarno-epidemiologicznych;
 - 7.10.6. uzyskania zgód, uzgodnień, akceptacji, pozwoleń, zezwoleń na prowadzenie działalności przewidzianej w niniejszej Umowie.
- 7.11. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapewnienia ciągłości dostaw mediów do Nieruchomości i Lokalu, nie gwarantuje on, że nie będzie przerw, usterek lub innego rodzaju zakłóceń w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów, usług lub urządzeń wykorzystywanych w związku z tymi usługami. Wszelkie takie przerwy, usterki lub innego rodzaju zakłócenia w usługach nie będą uważane za zakłócanie w korzystaniu z Przedmiotu Najmu przez Najemcę i w związku z tym nie będą uznawane za naruszenie niniejszej Umowy przez Wynajmującego. Jeśli Wynajmujący zostanie poinformowany przez publicznych usługodawców o przerwach w dostawach lub eksploatacji, poinformuje on o tym niezwłocznie Najemcę.
- 7.12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie Najmu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania (co), elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji lub urządzeń, spowodowanych utrzymaniem ich w nienależytych stanie technicznym przez Wynajmującego.
- 7.13. Najemca będzie uprawniony do umieszczania swojego oznaczenia / logo w miejscach do tego przeznaczonych. Montaż zewnętrznych reklam Najemcy jest możliwy wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego oraz po uzyskaniu przez Najemcę na jego koszt wszelkich zgód o charakterze administracyjnym i po ustaleniu z Wynajmującym zasad zaprojektowania, montażu oraz wynagrodzenia za korzystanie z miejsc pod logo. Wszystkie koszty instalacji, wykonania projektu i utrzymania wszystkich oznaczeń Najemcy zostaną poniesione wyłącznie przez Najemcę.
- 7.14. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży wyrobów tytoniowych i alkoholowych. Naruszenie niniejszego zobowiązania przez Najemcę jest istotnym naruszeniem niniejszej Umowy.
- 7.15. Zmiany budowlane, modernizacyjne, adaptacyjne lub remontowe w Przedmiocie Najmu, w tym przebudowy, zabudowy, zakładanie instalacji lub krat, Najemca jest zobowiązany

uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego. Wszystkie koszty takich zmian budowlanych (łącznie z ewentualnymi opłatami administracyjnymi) ponosi wyłącznie Najemca.

- 7.16. W przypadku stwierdzenia, że Najemca prowadzi lub prowadził zmiany budowlane, prace modernizacyjne, adaptacyjne lub remontowe niezgodnie z zatwierdzonymi przez Wynajmującego projektami i dokumentacją techniczną, Najemca zobowiązany będzie do zaprzestania naruszeń i doprowadzenia tych prac do stanu zgodnego z zatwierdzonymi przez Wynajmującego projektami i dokumentacją techniczną, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie zaprzestanie naruszeń lub nie doprowadzi prac do odpowiedniego stanu, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 30-dniowego terminu wyznaczonego mu przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania lub zlecenia dokonania przez Wynajmującego (lub wybranemu przez niego podmiotowi trzeciemu) usunięcia naruszeń lub doprowadzenia dalszych prac adaptacyjnych/wykończeniowych Przedmiotu Najmu do odpowiedniego stanu, w obu przypadkach na koszt i ryzyko Najemcy, oraz do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, przy czym – zależnie od swobodnego wyboru Wynajmującego, może on skorzystać z któregośkolwiek z powyższych uprawnień lub z obu łącznie.
- 7.17. W przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności naruszenia obowiązków określonych w § 7.14, zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego, dokonania przeróbek, adaptacji lub zmian w Przedmiocie Najmu bez zgody Wynajmującego, uszkodzenia Przedmiotu Najmu, niezachowania przepisów bhp lub p.poż., Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości:
 - 7.17.1. 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) w przypadku pierwszego przypadku naruszenia obowiązków wynikających z Umowy,
 - 7.17.2. 1.500 zł (słownie: tysiąc pięćset złotych) w przypadku każdego kolejnego przypadku naruszenia obowiązków wynikających z Umowy.
- 7.18. W przypadku powstania szkody przenoszącej wysokość zastrzeżonych kar umownych, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
- 7.19. Zakończenie obowiązywania Umowy bez względu na przyczynę zakończenia jej obowiązywania nie stanowi przeszkody do dochodzenia kar umownych zastrzeżonych w § 7.17.

§ 8. UBEZPIECZENIE NAJEMCY

- 8.1. Najemca ubezpieczy się i będzie utrzymywał przez cały Okres Najmu ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej najemcy dla Przedmiotu Najmu o górnej granicy ubezpieczenia za każde wydarzenie i wszystkie zdarzenia objęte ubezpieczeniem stanowiącym kwotę 100.000 złotych (sto tysięcy złotych). Ubezpieczenie to zostanie wykupione w renomowanym towarzystwie ubezpieczeniowym.
- 8.2. Najemca przedstawi Wynajmującemu polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający ubezpieczenie w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
- 8.3. W razie braku zawarcia stosownej umowy ubezpieczenia w terminie, o którym mowa w § 8.2, Wynajmujący może zawrzeć umowę ubezpieczenia na warunkach określonych w § 8.1 w imieniu własnym, przy czym wszelkie koszty zawarcia umowy, w tym składki ubezpieczeniowej, ponosi Najemca. Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie kosztów umowy ubezpieczenia, o której mowa w niniejszym ustępie, w terminie 14 dni od jej zawarcia. Koszty poniesione przez Wynajmującego zostaną ujęte w fakturze VAT oraz powiększone o podatek od towarów i usług (VAT).

- 8.4. Dla uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że Najemca będzie odpowiedzialny za ubezpieczenie należących do niego elementów wykończenia Przedmiotu Najmu oraz znajdującego się tam mienia.

§ 9. ZABEZPIECZENIA

- 9.1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, wynikających z Umowy, Najemca:
- 9.1.1. składa do dyspozycji Wynajmującego weksel własny *in blanco* z własnego wystawienia wraz z deklaracją wekslową. Weksel wraz z deklaracją wekslową stanowią Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy oraz
 - 9.1.2. składa do dyspozycji Wynajmującego kaucję w wysokości 5 000 zł.
- 9.2. Wynajmujący będzie miał prawo zaspokojenia swoich roszczeń z każdego zabezpieczenia z osobna lub ze wszystkich łącznie, w kolejności według własnego wyboru.
- 9.3. Zabezpieczenia wierzytelności Wynajmującego wobec Najemcy, ustanowione w związku z zawarciem niniejszej Umowy lub w trakcie jej obowiązywania, zachowują swoją skuteczność także po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu w jakimkolwiek trybie, w tym także wówczas, gdy podstawy prawne tych zabezpieczeń objęte zostały treścią niniejszej Umowy. Blankiet wekslowy wręczony Wynajmującemu przez Najemcę zostanie protokolarnie zniszczony przez Wynajmującego po zakończeniu niniejszej Umowy i zrealizowaniu wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy.
- 9.4. Kaucja, o której mowa w § 9.1.2, zostanie w pierwszej kolejności wykorzystana na pokrycie najdawniejszych wymagalnych zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu Czynnika Najmu, a w drugiej kolejności na zobowiązania Najemcy z tytułu kar umownych, odszkodowań lub innych zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy. W przypadku, gdy Najemca po rozwiązaniu Umowy nie będzie posiadał żadnych zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego, kaucja zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy wskazany przez niego w odrębnym piśmie w terminie 14 dni od wezwania.

§ 10. ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

- 10.1. W dacie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy ("Dzień Rozwiązania") Najemca przekaże Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie, w jakim Przedmiot Najmu znajdował się w dniu jego wydania z uwzględnieniem prac wykonanych w ramach remontowych/modernizacyjnych i uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania, opróżniony ze wszystkich towarów i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę. Po Dniu Rozwiązania Najemca nie będzie miał prawa korzystać z Przedmiotu Najmu na podstawie Umowy. Wyłącza się dorozumienie przedłużenia umowy na czas nieokreślony na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego – niezależnie od sposobu działania Wynajmującego.
- 10.2. W Dniu Rozwiązania Strony sporządzą i podpiszą pisemny protokół opuszczenia Przedmiotu Najmu obejmujący opis stanu Przedmiotu Najmu w Dniu Rozwiązania. W przypadku gdy Najemca lub jego prawidłowo umocowany przedstawiciel nie stawi się w ustalonej dacie zwrotu Przedmiotu najmu lub pomimo stawiennictwa będzie odmawiał podpisania protokołu, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do podpisania ww. protokołu w imieniu Najemcy, zaś Przedmiot Najmu będzie uważany wtedy za odebrany przez Wynajmującego.
- 10.3. W przypadku, gdy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu zgodnie z powyższymi postanowieniami (o ile nie będzie zajmował Przedmiotu Najmu na podstawie innej umowy zawartej z Wynajmującym), nie naruszając prawa Wynajmującego do usunięcia Najemcy z Przedmiotu Najmu i dochodzenia odszkodowania przewyższającego niżej wymienioną kwotę kary umownej, przyjmuje się, że Wynajmujący będzie miał prawo do kary umownej

w wysokości stanowiącej 1/15 Czynszu Miesięcznego brutto złotych za każdy dzień korzystania z Przedmiotu Najmu po Dniu Rozwiązania.

- 10.4. W przypadku, gdy Najemca nie usunie swojego mienia do Dnia Rozwiązania, Wynajmujący będzie miał prawo usunąć je oraz zmagazynować na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o kosztach usunięcia i przechowywania mienia (według stawki dziennej) i o miejscu, w którym będzie ono przechowywane. Przed usunięciem mienia Wynajmujący sporządzi jego wykaz. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane w trakcie usuwania mienia i jego przechowywania.
- 10.5. Najemcy nie przysługuje prawo odłączenia nakładów dokonanych na Przedmiot Najmu i trwale z nim połączonych takich jak: posadzki, witryny, ścianki działowe, okładziny ścienne, sufity podwieszane, oprawy oświetleniowe wbudowane w sufit podwieszony, drzwi i rolety wejściowe oraz instalacje wraz z osprzętem – elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji i klimatyzacji wraz z pompą ciepła, tryskaczowa, ogrzewania, SAP, ani roszczenie o zwrot ich wartości, jednakże Najemca musi je usunąć na pisemne żądanie Wynajmującego, jeśli zaś tego nie uczyni, Wynajmujący może zlecić te prace osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 10.6. Niezależnie od postanowień powyższych, w przypadku gdy Najemca nie doprowadzi Przedmiotu Najmu do stanu określonego w § 10.1, Wynajmujący będzie miał prawo sam tego dokonać, obciążając Najemcę kosztami wykonanej przez siebie pracy.

§ 11. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 11.1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za pisemnym powiadomieniem Najemcy, w przypadku gdy:
 - 11.1.1. Przedmiot Najmu stanie się niezbędny do prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego,
 - 11.1.2. zaistnieje konieczność rozbudowy, przebudowy lub modernizacji obiektów Wynajmującego, bądź przekazania Nieruchomości na inne cele,
 - 11.1.3. w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego dalsze wynajmowanie Przedmiotu Najmu stanie się niemożliwe,
 - 11.1.4. wynajmowanie Przedmiotu Najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni lokalowych przez Wynajmującego,
 - 11.1.5. dalsze wynajmowanie Przedmiotu Najmu nie leży w interesie publicznym,
 - 11.1.6. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu w sposób niezgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem, w szczególności gdy naruszy obowiązek, o którym mowa w § 7.14,
 - 11.1.7. Najemca będzie się opóźniać z zapłatą Czynszu Najmu za okres dwóch miesięcy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze rozwiązania Umowy, w którym wyznaczy Najemcy ostateczny, jednomiesięczny termin na uregulowanie zaległych płatności,
 - 11.1.8. Najemca będzie się opóźniać z zapłatą jakichkolwiek innych kwot należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy na łączną kwotę stanowiącą równowartość dwumiesięcznego Czynszu Najmu. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze rozwiązania Umowy, w którym wyznaczy Najemcy ostateczny, jednomiesięczny termin na uregulowanie zaległych płatności,

- 11.1.9. Najemca podnajmie lub faktycznie odda na podstawie innej podstawie prawnej w używanie osobie trzeciej Przedmiot Najmu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 11.1.10. Najemca zaprzestanie prowadzenia swojej działalności w Przedmiocie Najmu lub ograniczy ją w sposób niezgodny z niniejszą Umową na okres dłuższy niż 14 (czternaście) dni i nie usunie naruszeń w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego nie krótszym niż 7 (siedem) dni,
 - 11.1.11. pomimo pisemnego upomnienia wzywającego do wykonania lub zaniechania, Najemca nie wykona swoich obowiązków lub dopuści się działania lub zaniechania czynności o których mowa w § 7.10,
 - 11.1.12. Najemca nie dostarczy zabezpieczenia, o którym mowa w § 9,
 - 11.1.13. wobec Najemcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne,
 - 11.1.14. Najemca złoży wniosek o stwierdzenie swojej upadłości,
 - 11.1.15. postępowanie upadłościowe w stosunku do Najemcy zostało umorzone z powodu braku środków na przeprowadzenie postępowania upadłościowego,
 - 11.1.16. w wypadku innego rażącego naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Najemcę.
- 11.2. Wypowiedzenie niniejszej Umowy staje się skuteczne w dniu doręczenia Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 15.
- 11.3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy określonych w § 11.1 lub w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym lub innych postanowieniach niniejszej Umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość dwunastokrotności (12) Czynszu Miesięcznego brutto złotych. Kara umowa będzie płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania do zapłaty. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 12. PODNAJEM, PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

- 12.1. Najemcy będzie przysługiwało prawo oddania Przedmiotu Najmu w podnajem lub do używania na innej podstawie prawnej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
- 12.2. W przypadku wyrażenia przez Wynajmującego zgody, o której mowa w § 12.1, Najemca oraz osoba trzecia będą solidarnie odpowiedzialni wobec Wynajmującego za wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Najemca, przed zawarciem umowy podnajmu lub innej umowy, na podstawie której udostępni Przedmiot Najmu osobie trzeciej, dostarczy Wynajmującemu oświadczenie takiej osoby trzeciej o przyjęciu przez nią solidarnej odpowiedzialności wobec Wynajmującego za wykonanie Umowy. W razie niedostarczenia takiego oświadczenia, zgoda Wynajmującego na podnajem lub zawarcie umowy, o której mowa wyżej, będzie uważana za nieudzieloną.
- 12.3. Wynajmującemu przysługuje, od dnia zawarcia Umowy, nieograniczone prawo przeniesienia wszystkich lub części praw i obowiązków wynikających z Umowy jak również jej zabezpieczeń na inny podmiot, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Powyższe postanowienie dotyczy również dalszego przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej Umowy.

§ 13. POUFNOŚĆ

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy warunków finansowych Umowy, chyba że ich ujawnienie będzie wymagane na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub na

żądanie właściwych władz, z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom.

§ 14. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 15. ZAWIADOMIENIA

15.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Stron przewidziane w Umowie lub składane w związku z Umową będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście za pośrednictwem kuriera lub wysyłane listem poleconym lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na podany niżej adres Strony.

Wszelkie pisma i inne przesyłki będą uznawane za skutecznie doręczone drugiej Stronie na następujących zasadach:

- 15.1.1. W przypadku gdy będą doręczane osobiście lub kurierem – w chwili doręczenia do adresata w taki sposób, że będzie się mógł z nimi zapoznać,
- 15.1.2. W przypadku gdy będą doręczane pocztą – w dacie figurującej na potwierdzeniu doręczenia lub w dacie przypadającej 14 (czternaście) dni po pozostawieniu w skrzynce odbiorczej adresata pierwszego zawiadomienia o przesyłce (tzw. awizo),
- 15.1.3. W przypadku gdy będą doręczane kurierem – w dacie drugiej bezskutecznej próby doręczenia,
- 15.1.4. Niezależnie od sposobu doręczenia – jeśli adresat odmówi przyjęcia pisma lub innej przesyłki, takie pismo lub inna przesyłka zostanie uznana za skutecznie doręczoną w dniu, w którym adresat odmówił przyjęcia takiego pisma lub innej przesyłki.

15.2. Adresy korespondencyjne Stron:

Wynajmujący:	Najemca:
Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego w Mielcu ul. Żeromskiego 22 39-300 Mielec

15.3. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się na piśmie o zmianach adres do doręczeń nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dokonania takiej zmiany. W przypadku niedochowania powyższego warunku przez którąkolwiek ze Stron, doręczenie dokonane na ostatni znany jej adres lub adres widniejący w publicznych rejestrach (rejestr przedsiębiorców KRS lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) uważane będzie za skuteczne.

§ 16. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 16.1. Wynajmującemu w każdym czasie przysługuje prawo ustanowienia podmiotu, który – w jego imieniu – będzie wykonywać wszystkie lub niektóre prawa lub obowiązki wynikające z Umowy.
- 16.2. Umowa została zawarta zgodnie z przepisami prawa polskiego i zgodnie z nim będzie wykonywana.
- 16.3. Jeżeli jakiegokolwiek z postanowień Umowy stałoby się lub zostanie uznane za sprzeczne z prawem, nieważne lub niewykonalne według właściwego sądu, lub organu administracji publicznej, pozostałe postanowienia Umowy zachowają w pełni moc obowiązującą. W przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym, Strony niniejszym zobowiązują się, na wniosek

któregokolwiek z nich, do zmiany Umowy poprzez zastąpienie tych nieważnych, niezgodnych z prawem lub niewykonalnych postanowień – postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.

- 16.4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do Umowy i Załączników do niej wymagają zachowania formy pisemnej i podpisów prawidłowo upoważnionych przedstawicieli Stron pod rygorem nieważności.
- 16.5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony. Każdy z egzemplarzy został parafowany przez przedstawicieli Stron na każdej stronie dokumentu.
- 16.6. Integralną część Umowy stanowią Załączniki:
 - 16.6.1. Wydruk z KRS Wynajmującego,
 - 16.6.2. Wydruk z Najemcy,
 - 16.6.3. Weksel wraz z deklaracją wekslową,
 - 16.6.4. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Za Wynajmującego

Za Najemcę

WEKSEL

..... dnia r. na zł
(miejsce wystawienia) (dzień, miesiąc słownie, rok) (kwota cyframi)

Dnia zapłacę bez protestu, za ten weksel własny na zlecenie
(data: dzień, miesiąc słownie, rok)

Szpitalowi Specjalistycznemu im. Edmunda Biernackiego w Mielcu kwotę
(kwota słownie)

.....

.....

Płatny w
(miejsce płatności)

.....
imię i nazwisko wystawcy oraz PESEL / firma wystawcy oraz KRS

.....
adres zamieszkania / adres siedziby

.....
podpis wystawcy

DEKLARACJA WEKSŁOWA

wystawiona dnia

do Umowy Najmu Lokalu z dnia (dalej: Umowa Najmu)

wystawcy weksła (Najemcy):

Beneficjent weksła (Wynajmujący): Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego w Mielcu,
KRS

Oświadczenie wystawcy weksła:

Załączam na użytek Wynajmującego weksel własny *in blanco*, który to weksel własny Wynajmujący jest upoważniony wypełnić do kwoty stanowiącej równowartość wszystkich wymagalnych, lecz nie zapłaconych należności przysługujących Wynajmującemu, a wynikających z Umowy Najmu oraz zobowiązań powstałych w wyniku rozwiązania Umowy Najmu lub jej wypowiedzeniem (w szczególności należności z tytułu Czynszu Miesięcznego, odszkodowań, kar umownych lub zwrotu kosztów), łącznie z należnymi odsetkami, na wypadek, gdyby Najemca nie uregulował którejkolwiek z tych należności w dacie jej wymagalności, zarówno w okresie mocy wiążącej Umowy Najmu, jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.

Wynajmujący jest upoważniony do wypełnienia załączonego weksła, w tym do opatrzenia weksła własnego datą i miejscem jego wystawienia, datą i miejscem płatności oraz klauzulą "bez protestu" zgodnie z własnym uznaniem, zawiadamiając mnie o tym listem poleconym lub posłańcem w tym pocztą kurierską, wysłanym nie później niż na 7 (siedem) dni przed datą płatności. Korespondencja wymieniana między Wynajmującym a Najemcą będzie kierowana na ich adresy wskazane w Umowie Najmu. Korespondencję wysłaną na taki adres listem poleconym lub przesyłką kurierską uznaje się za doręczoną najpóźniej w siódmym dniu od daty jej nadania. W przypadku zmiany adresu do doręczeń Najemca jest zobowiązany pisemnie powiadomić Wynajmującego o tej zmianie. W przeciwnym razie korespondencja kierowana na dotychczasowy adres do doręczeń objęta jest skutkiem doręczenia.

.....

Najemca

