



Umowa najmu

zawarta w dniu r. w Gdańsku, pomiędzy:

COPERNICUS Podmiot Leczniczy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, 80-803 Gdańsk ul. Nowe Ogrody 1-6, działającą zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000478705, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS prowadzi akta rejestrowe, posiadającą NIP 583 316 22 78, REGON 221964385
zwaną w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”,
reprezentowaną przez:

Wiceprezesa ds. Ekonomicznych – Piotra Wróblewskiego

na podstawie pełnomocnictwa wyrażonego w Uchwale Nr 37/2021 Zarządu Copernicus Podmiot Leczniczy Sp. z o.o. z dnia 20 grudnia 2021 r.

a

.....

zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”,
reprezentowaną przez:

o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Gdańsku przy posesji ul. Nowe Ogrody 1-6 dla której jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona księga wieczysta nr GD1G/00095558/1
2. Przedmiotem najmu jest 123,51 m² powierzchni użytkowej położonym w Gdańsku przy ul. Nowe Ogrody 1-6, stanowiącym własność Wynajmującego, z przeznaczeniem na prowadzenie baru. Najemcy i jego personelowi przysługuje prawo bezpłatnego korzystania z toalety dla personelu w budynku nr 9.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem wyłącznie na uruchomienie i prowadzenie działalności wskazanej w § 1 ust. 2 w ramach prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. Najemca nie może podnająć, poddzierżawić, oddać do bezpłatnego używania ani też zmienić przeznaczenia wynajętych pomieszczeń i dokonywać zmian adaptacyjnych bez zgody Wynajmującego.



3. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i odpowiedzialność do:
 - a) dokonania adaptacji pomieszczeń dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności po uprzednim przedłożeniu projektu i uzyskaniu zgody Wynajmującego , a także po uzyskaniu pozytywnej opinii Sanepidu,
 - b) zainstalowania urządzeń pomiarowych do zużytych przez siebie mediów ,
 - c) utrzymania właściwego poziomu technicznego i sanitarnego użytkowanych pomieszczeń,
 - d) zlecenia przeprowadzania niezbędnych badań sanitarno-epidemiologicznych w zakresie prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych oraz do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i wokół nich.
5. Najemca zobowiązuje się do zawarcia we własnym zakresie umów na odbiór i utylizację odpadów wytwarzanych w wyniku prowadzonej działalności , a także do złożenia odpowiedniej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utylizacji odpadów, powstających w wyniku prowadzonej przez niego działalności we własnym zakresie
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu do pomieszczeń również pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrożenia pożarowego lub w przypadku innych sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu Wynajmującego.
8. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma nakłady poczynione przez Najemcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność. W szczególności Najemca po zakończeniu niniejszej umowy nie może się domagać od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjno-remontowe wynajętych pomieszczeń i poczynione zakupy sprzętu i urządzeń do prowadzonej przez siebie działalności.
9. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu zgodnie z wartością netto podaną w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, powiększony o należny podatek VAT.
2. Czynsz płatny jest na konto Wynajmującego wskazane w fakturze w terminie 21 dni od daty jej wystawienia.
3. Należności za zużytą energię elektryczną płatne będą przez Najemcę według wskazań urządzenia pomiarowego w okresach rozliczeniowych i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększone o należny podatek VAT.
4. Należność za zużytą wodę płatne będą przez Najemcę według wskazań podlicznika (lub ryczałtem) i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększony o należny podatek VAT.
5. Należność za ogrzewanie płatne będzie przez Najemcę proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów powiększone o należny podatek VAT.
6. Wskazania o których mowa w ust. 3 odczytywane będą przez Wynajmującego w obecności upoważnionego przedstawiciela Najemcy.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej, na początku roku kalendarzowego, zwiększenia stawek czynszu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
8. Zmiana czynszu o wskaźnik inflacji nie wymaga aneksu do umowy. Najemca zobowiązany jest płacić zwaloryzowany czynsz po ogłoszeniu wskaźnika, o którym mowa w ust. 7.



9. Od czynszu nie uiszczonego w terminie Najemca płacić będzie odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

1. Ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się w okresie trwania umowy do przestrzegania regulaminu porządkowego Wynajmującego oraz wszelkich przepisów prawa właściwych dla prowadzonej przez Najemcę działalności.
3. Najemca zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli osobom upoważnionym przez Wynajmującego w zakresie wywiązywania się Najemcy z obowiązków nałożonych umową.

§ 5

1. Umowę najmu zawiera się na czas określony od dnia **01.07.2023 r.** do **30.06.2026 r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmian organizacyjnych Wynajmującego lub Najemcy,
 - b) wygaśnięcia odpowiednich zezwoleń lub zgód,
 - c) postawienia w stan likwidacji jednej ze Stron umowy,
 - d) innych okoliczności o charakterze obiektywnym uzasadniających rozwiązanie umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach :
 - a) jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, z zastrzeżeniem art.687 k.c.
 - b) jeżeli Najemca nie przestrzega warunków Umowy pomimo wezwań Wynajmującego do zaniechania naruszeń.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.

§ 6

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni pod rygorem zapłaty za okres, w którym przedmiot najmu nie zostanie zwrócony, kary umownej w wysokości 300% stawki czynszu, wskazanej w § 3 ust.1. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
2. Gdy przedmiot najmu zostanie zwrócony w stanie niezgodnym z umową, uszkodzony lub pogorszony Najemca odpowiada wobec wynajmującego za powstałą w związku z tym szkodę, w szczególności Najemca zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów napraw w tym zakresie.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonane tylko i wyłącznie za zgodą obu stron w formie aneksu oraz wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust.8
2. Ewentualne kwestie sporne na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.



4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - oferta przetargowa