



Umowa najmu nr

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/zwanym w dalszej treści umowy „**Najemcą**”,
reprezentowanym przez:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Nowe Ogrody 1-6 dla której w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona księga wieczysta nr GD1G/00095558/1
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 123,51 m² położony w Gdańsku przy ul. Nowe Ogrody 1-6, stanowiący własność Wynajmującego, z przeznaczeniem na prowadzenie baru. Szczegółowe obowiązki Najemcy stanowią załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w § 1 ust. 2 w ramach prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. Najemca nie może podnająć, poddzierżawić, oddać do bezpłatnego użytkowania 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 na potrzeby 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 będzie na konto Wynajmującego wskazane na 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. Należności za zużytą wodę płatne będą przez Najemcę ryczałtem i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększonym o należny podatek VAT.
5. Należności za ogrzewanie płatne będą 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 corocznego zwiększenia stawek czynszu w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwiększenie stawki czynszu nastąpi na początku każdego roku kalendarzowego.
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.
4. Najemca zobowiązuje się do przesłania informacji o każdorazowym zamknięciu baru z powodu urlopu/ awarii itp. na adres mailowy: szod@copernicus.gda.pl z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem. W sytuacjach nagłych informacja taka musi być przekazana niezwłocznie po wystąpieniu okoliczności zmuszających do zamknięcia lokalu.
5. Najemca nie może samodzielnie wymieniać zamków w drzwiach wejściowych do lokalu. Każdorazowe uszkodzenie zamka bądź konieczność wymiany zamka z innych przyczyn musi być zgłaszane do Działu Logistyki Wynajmującego drogą mailową.
6. Najemca dokonuje wymiany zamka po uzyskaniu zgody Wynajmującego, na własny koszt. Nowy komplet kluczy musi zostać dostarczony do pokoju 201 najpóźniej w dniu kolejnym po wymianie zamka.
7. Najemcy i jego personelowi przysługuje prawo bezpłatnego korzystania z toalety dla personelu w budynku nr 9.

§ 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. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu: odszkodowania za uszkodzone mienie stanowiące własność Wynajmującego, zaległego czynszu i innych opłat, odsetek za nieterminowe wpłaty, kar umownych, Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu. Wpłata nastąpi w dniu zawarcia umowy.
2. Kwota kaucji, pomniejszona o należności określone w ust. 1 powyżej, zostanie zwrócona Najemcy na rachunek bankowy w terminie 30 dni od daty zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu.

§ 7

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym 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.

§ 8

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 nieuregulowanych 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 - określenie wysokości czynszu
- Załącznik nr 2 - zakres obowiązków Najemcy