**Umowa nr ……………………………………………**

zawarta w dniu ………………………….. w Gdańsku, pomiędzy

**COPERNICUS Podmiot Leczniczy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdańsku (80-803), przy ul. Nowe Ogrody 1-6, działającą zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000478705, posiadającą NIP 5833162278, REGON 221964385,

zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym", reprezentowaną przez;

Piotra Wróblewskiego – Wiceprezesa ds. Ekonomicznych na podstawie pełnomocnictwa wyrażonego w Uchwale nr 37/2021 Zarządu Copernicus Podmiot Leczniczy Spółka z o.o. z dnia 20.12.2021 r.

a

**……………………………………………………………………………………………………………………………………………………….**

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą".

**§ 1**

**Przedmiot umowy najmu**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy al. Jana Pawła II 50, o nr KW: GD1G/00081193/3.
2. Przedmiotem najmu jest 8 m² powierzchni użytkowej w budynku położonym w Gdańsku, przy al. Jana Pawła II 50, wskazanej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, z przeznaczeniem na sklep spożywczo – przemysłowy.

**§ 2**

**Zobowiązania i obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem a także wymogami prawidłowej eksploatacji i przepisami prawa i niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do poniższych wytycznych:
3. obiekt czynny przez cały rok, 7 dni w tygodniu, od poniedziałku do piątku w godzinach 7.00-16.00, w soboty, niedziele i święta w godzinach 10.00-15.00 - możliwość modyfikacji harmonogramu po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym,
4. oferta handlowa zawierająca artykuły spożywcze (m.in. świeże kanapki, sałatki) i artykuły do pielęgnacji osobistej (m.in. szczoteczka do zębów, pasta do zębów, mydło, szampon, odżywka, balsam do ciała, akcesoria do golenia, dezodorant, grzebień, chusteczki higieniczne, obcinacz do paznokci, tampony, podpaski),
5. możliwość płatności w formie bezgotówkowej,
6. umieszczenie w ustalonym z Wynajmującym miejscu tablicy informacyjnej o godzinach otwarcia sklepu i danych osobowych do kontaktu z klientami.
7. Najemca nie może podnająć, poddzierżawić, oddać do bezpłatnego używania, zmienić przeznaczenia wynajętej powierzchni ani też dokonywać zmian adaptacyjnych bez zgody Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i odpowiedzialność do:
	1. Dokonania adaptacji pomieszczeń dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności po uprzednim przedłożeniu projektu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, a także po uzyskaniu pozytywnej opinii Sanepidu,
	2. zainstalowania urządzeń pomiarowych do odczytu zużytych przez siebie mediów,
	3. utrzymania właściwego poziomu technicznego i sanitarnego - epidemiologicznego używanych pomieszczeń,
	4. zlecania przeprowadzania niezbędnych badań sanitarno-epidemiologicznych w zakresie prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej,
	5. uzyskania zgód wymaganych prawem w zakresie prowadzonej działalności.
9. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych oraz do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i wokół nich.
10. 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 opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
11. Najemca zobowiązuję się do ponoszenia kosztów utylizacji odpadów powstających w wyniku prowadzonej przez niego działalności.
12. Najemca zobowiązuje się do posiadania w trakcie obowiązywania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
13. Najemca zobowiązuje się w okresie trwania umowy do przestrzegania regulaminu porządkowego Wynajmującego oraz wszelkich przepisów prawa właściwych dla prowadzonej przez Najemcę działalności.
14. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma nakłady poczynione przez Najemcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez konieczności zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność.
15. Po zakończeniu umowy Najemca nie może domagać się od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjno remontowe wynajętej powierzchni czy poczynione zakupy sprzętu i urządzeń do prowadzonej przez siebie działalności.
16. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.

**§ 3**

**Rozliczenia z Najemcą**

* + - 1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy, powiększony o należny podatek VAT.
			2. Należności za zużytą energię elektryczną płatne będą przez Najemcę według wskazań urządzeń pomiarowych w okresach rozliczeniowych i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększone o należny podatek VAT.
			3. Należność za zużytą wodę płatne będą przez Najemcę według wskazań podlicznika i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększone o należny podatek VAT.
			4. Należność za energię cieplną (centralne ogrzewanie + ciepła woda użytkowa) płatne będzie przez Najemcę proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawek wynikających z zawartej przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów powiększone o należny podatek VAT.
			5. Opłaty o których mowa w ust. 1-4 płatne będą na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur na konto wskazane na fakturze VAT w terminie 21 dni od daty jej wystawienia.
			6. Faktury wysyłane będą droga mailową na adres: ………………………………………………………………………….
			7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyżki czynszu o wskaźnik waloryzacji stawek czynszu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego na początku roku kalendarzowego, bez konieczności aneksowania umowy.
			8. Od opłat o których mowa w ust. 1-4 nie uiszczonych w terminie Najemca płacić będzie odsetki obliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
			9. Ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Najemcę.

**§ 4**

**Czas obowiązywania umowy**

1. Umowę najmu zawiera się na czas określony od dnia **………………………. do …………………………..**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
3. zmian organizacyjnych Wynajmującego lub Najemcy,
4. wygaśnięcia odpowiednich zezwoleń lub zgód,
5. postawienia w stan likwidacji jednej ze Stron umowy,
6. innych okoliczności o charakterze obiektywnym uzasadniających rozwiązanie umowy.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
8. jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu dwa pełne okresy rozliczeniowe, z zastrzeżeniem art. 687 k.c.,
9. jeżeli Najemca nie przestrzega warunków umowy pomimo wezwań Wynajmującego do zaniechania naruszeń,
10. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
11. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.
12. 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, z tym, że za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu kara umowna będzie naliczana jak za cały miesiąc. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
13. Gdy przedmiot najmu zostanie zwrócony w stanie niezgodnym z umową, pogorszonym, 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.

**§ 5**

**Postanowienia końcowe**

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, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7, pod rygorem nieważności.
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.

Najemca: Wynajmujący:

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Kalkulacja cenowa

- Załącznik nr 2 - Rzut pomieszczenia będącego przedmiotem najmu

- Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo - odbiorczy

Załącznik nr 1

**KALKULACJA CENOWA CZYNSZU**

Stawka z wynajem 1m² powierzchni wynosi ……………zł netto (słownie)

8 m² x …………………………. zł = ………………………… zł + należny podatek VAT (słownie)

Załącznik nr 2

