

Umowa Najmu (wzór)

zawarta w dniu pomiędzy:

Specjalistycznym Szpitalem im. A. Sokołowskiego z siedzibą w Wałbrzychu 58-309, ul. Sokołowskiego 4, wpisanym do rejestru stowarzyszeń i innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000046016; NIP: 886-23-85-315; Regon: 890047446**

reprezentowanym przez:

..... - **Dyrektora Szpitala**

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”

reprezentowanym przez:

.....

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest najmem lokalu o powierzchni **9,98 m²** znajdującego się w przy ul. Sokołowskiego 4 w łączniku między budynkami B i C Specjalistycznego Szpitala im. dra Alfreda Sokołowskiego w Wałbrzychu zwanego dalej „**przedmiotem najmu**”.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada prawo własności lokalu stanowiącego przedmiot najmu a także, że osoby trzecie nie zgłaszają wobec przedmiotu najmu żadnych roszczeń.
3. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez **Najemcę** wyłącznie w celu prowadzenia działalności usługowo-handlowej w postaci punktu sprzedaży drobnych artykułów spożywczych i przemysłowych.

§ 2

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
 - a) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich określonych prawem atestów, certyfikatów, decyzji i zgód dotyczących działalności prowadzonej w wynajmowanej powierzchni oraz posiadania ich przez cały okres trwania umowy,
 - b) zachowania obowiązujących na terenie Szpitala przepisów BHP i ppoż. oraz zasad ewakuacji z obiektu,
2. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania porządku w przedmiocie najmu oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.
3. **Najemca** zobowiązuje się do magazynowania i segregowania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych.
4. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu wskazanego w § 1 ust. 3 może odbyć się wyłącznie za uprzednią zgodą **Wynajmującego** wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do realizowania nieodpłatnie następujących świadczeń:
 - a) dostarczanie nieodpłatnie energii elektrycznej do oświetlenia 3 punktów świetlnych i zamrażarki 240 ml
 - b) ogrzewanie lokalu w całości,
 - c) dostarczenie zimnej i ciepłej wody,
 - d) udostępnienie do dyspozycji pracowników Najemcy toalety,
 - e) udostępnienie Najemcy i jego pracownikom dróg dojazdowych i parkingu,
 - f) sprzątanie powierzchni korytarza wokół lokalu,
 - g) udostępnienie składowiska śmieci i nieczystości stałych i płynnych,
6. **Najemca** korzystał będzie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zobowiązany jest utrzymać przedmiot najmu i jego wyposażenie przez czas trwania umowy w stanie nie pogorszonym ponad pogorszenie wynikające z normalnego użytkowania.
7. **Najemca** zobowiązuje się do niedokonywania zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję pomieszczenia będącego przedmiotem najmu.
8. **Najemca** zobowiązuje się do udokumentowania i okazania na każde żądanie **Wynajmującego** protokołów z przeglądów, badań, konserwacji i napraw wymaganych przez obowiązujące przepisy prawa.
9. **Najemca** zobowiązuje się do udostępnienia **Wynajmującemu** lokalu w przypadku wystąpienia w nim awarii w zakresie umożliwiającym wykonanie napraw.
10. **Najemca** zapewni, że wszelkie dostawy materiałów do wynajmowanego pomieszczenia dotyczące prowadzonej działalności lub prac prowadzonych przez Najemcę, odbywać się będą zgodnie z warunkami ustalonymi przez **Wynajmującego** oraz w taki sposób, aby nie utrudniały działalności prowadzonej przez **Wynajmującego** i innych najemców.

11. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej.
12. Po rozwiązaniu lub upływie terminu wypowiedzenia umowy **Najemca** zobowiązuje się do wydania **Wynajmującemu** lokal w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, chyba że pogorszenie stanu lokalu nie wynika z zaniedbań **Najemcy** w utrzymaniu lokalu.

§ 3

PRZEKAZANIE LOKALU

1. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu podpisanego przez strony umowy.
2. Z wyjątkiem wad ukrytych, Wynajmujący odpowiada względem Najemcy jedynie za te wady lokalu, które zostały wskazane w protokole zdawczo- odbiorczym. Niewskazanie takich wad w protokole skutkuje niemożliwością powoływania się na nie przez Najemcę w terminie późniejszym.

§ 4

REMONTY I ADAPTACJE LOKALU

1. **Najemca** po uzyskaniu zgody **Wynajmującego** w formie pisemnej pod rygorem nieważności może na własny koszt i we własnym zakresie wykonać prace adaptacyjne w przedmiocie najmu, celem jego dostosowania do potrzeb prowadzonej działalności.
2. **Najemca** zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych i modernizacyjnych zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa budowlanego oraz wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** umożliwi **Wynajmującemu** lub upoważnionym przez niego osobom wstęp do przedmiotu najmu w celu inspekcji lub dokonania koniecznych napraw; udostępni także **Wynajmującemu** duplikat kluczy na wypadek konieczności wejścia do lokalu podczas nieobecności **Najemcy** z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w opieczetowanej kopercie na portierni szpitala. W przypadku użycia klucza, osoba upoważniona do jego użycia sporządzi protokół i doręczy go **Najemcy**.
4. **Najemcy** nie przysługuje żądanie zwrotu poniesionych nakładów (kosztów) wykonania napraw obciążających **Wynajmującego**, jeżeli uprzednio nie poinformował **Wynajmującego** o konieczności dokonania takiej naprawy lub dokonał samodzielnie naprawy przed upływem uzgodnionego terminu.

§ 5

CZYNSZ I OPŁATY

1. Z tytułu najmu lokalu **Najemca** jest obowiązany do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** czynszu w kwocienetto (słownie:.....) .
2. **Wynajmujący** do kwoty określonej w ust. 1 doliczy podatek od towarów i usług (VAT) według stawek obowiązujących na dzień rozliczenia opłaty.
3. Czynsz wskazany w pkt. 1 płatny będzie miesięcznie przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego** wskazany na fakturze w terminie 14 dni od otrzymania przez **Najemcę** faktury VAT.
4. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”
5. Zmiany wysokości czynszu najmu i opłat o których mowa w ust. 4 wchodzi w życie od pierwszego dnia okresu rozliczeniowego następującego po miesiącu, w którym **Wynajmujący** powiadomił **Najemcę** o zmianie z zachowaniem formy pisemnej.
6. Z uwagi na konieczność przystosowania pomieszczenia do prowadzenia działalności określonej w § 1 **Wynajmujący** za pierwszy miesiąc nie pobierze czynszu określonego w § 5 pkt. Obowiązki umowy najmu..
7. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do wystawienia faktur bez podpisu **Najemcy**.
8. **Najemca** wyraża zgodę na otrzymanie faktur drogą elektroniczną, przekazywanych przez **Wynajmującego** na adres mailowy **Najemcy**.....
9. Dniem dokonania zapłaty będzie dzień uznania wpłatą rachunku bankowego **Wynajmującego**.

§ 6

KAUCJA

1. **Najemca** w celu zabezpieczenia wykonania jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, zobowiązuje się wpłacić na rachunek **Wynajmującego** w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, nie później jednak niż przed dniem wydania przedmiotu najmu, kaucję w wysokości miesięcznego czynszu brutto na rachunek bankowy **Wynajmującego**
2. Do czasu wpłaty kaucji **Wynajmujący** ma prawo wstrzymać się z wydaniem lokalu **Najemcy**.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, rozliczeniu wszelkich płatności na rzecz **Wynajmującego** oraz przekazaniu lokalu **Wynajmującemu** w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, **Wynajmujący** zwróci wpłaconą przez **Najemcę** kaucję w kwocie nominalnej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. **Wynajmujący** może zaliczyć kaucję na pokrycie zaległych świadczeń z tytułu czynszu którejkolwiek z należności do zapłacenia. Postanowienie to nie wyłącza możliwości zastosowania środków przysługujących **Wynajmującemu** w razie

naruszenia zapisów niniejszej umowy przez **Najemcę**, w szczególności do skorzystania z prawa rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

CZAS TRWANIA UMOWY I ROZWIĄZANIE UMOWY.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **11.04.2022 r. do 11.04.2027 r.**
2. Stronom przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia stron.
4. Najemca ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokal ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie jego używanie, a Wynajmujący mimo wezwania nie usunął wad.
5. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w każdym z poniższych przypadków:
 - a) **Najemca** nie wpłacił w terminie kaucji określonej w § 6 ust.1,
 - b) **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, o którym jest mowa w § 5 ust.1 umowy za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe,
 - c) **Najemca** korzysta z przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
 - d) **Najemca** podejmuje prace budowlane, remontowe w lokalu lub jego otoczeniu bez uprzedniej zgody **Wynajmującego**,
 - e) W razie naruszenia przez **Najemcę** zakazu, o którym mowa w §2 ust.11
 - f) **Najemca** stanie się niewypłacalny lub zaprzestanie płacenia swoich długów w rozumieniu ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, lub gdy do właściwego Sądu złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości **Najemcy**,
 - g) nastąpi konieczność udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu z przyczyn, za które **Wynajmujący** nie odpowiada lub w razie zmiany potrzeb Wynajmującego, związanych z zakresem udzielanych przez niego świadczeń zdrowotnych.
6. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu winno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU LUB WYPOWIEDZENIU UMOWY

1. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy **Najemca** zobowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
3. W przypadku niedokonania zwrotu lokalu w terminie określonym w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie **Najemcy, Najemca** zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej, w kwocie odpowiadającej wysokości 1/10 miesięcznej stawki czynszu najmu określonego § 5.
4. Przy opróżnianiu lokalu przez **Najemcę, Wynajmujący** dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu i wyposażenia. Z dokonanych ustaleń sporządzony będzie protokół zdawczo-odbiorczy służący do ostatecznego rozliczenia.
5. W razie stwierdzenia znacznego, przekraczającego zwykłe zużycie, pogorszenie stanu technicznego lub estetyki lokalu, **Najemca** zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu do stanu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia zawarcia umowy z uwzględnieniem normalnego zużycia umowy.
6. **Najemcy** przysługuje prawo wyboru sposobu wykonania prac remontowych związanych z opróżnieniem lokalu tj. wykonania go we własnym zakresie lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
7. Wszelkie nakłady poniesione przez **Najemcę** w związku z przeprowadzonym przez niego remontem lub aranżacją lokalu, a także wszelkie inne nakłady prowadzące do ulepszenia lokalu, których dokona **Najemca**, nie podlegają zwrotowi, a **Najemcy** nie przysługuje uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu ich wartości. **Wynajmujący** może także według swego wyboru zażądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub go zachować bez obowiązku zwrotu ich wartości.

§ 9

DOREČZENIA I OSOBY UPOWAŻNIONE DO REALIZACJI UMOWY

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:
 - 1) Wynajmującego:
Specjalistyczny Szpital im. dra Alfreda Sokołowskiego, ul. Sokołowskiego 4, 58-309
Wałbrzych
e-mail: sekretariat@zdrowie.walbrzych.pl
 - 2) Najemcy:
.....
.....

2. Strony wyrażają zgodę na wymianę korespondencji w formie elektronicznej pod warunkiem przesłania ich na adresy określone w ust 1
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania w formie pisemnej, (przesyłką poleconą) o zmianie adresów wymienionych w ust 1
4. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów roboczych i realizacji umowy:
 - a) ze strony **Najemcy**:
.....
.....
 - b) ze strony **Wynajmującego**:
.....

§ 10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia zawartej umowy wymagają, pod rygorem nieważności, zgody stron oraz zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w treści umowy.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby wynajmującego.

§ 11

1. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Wynajmujący

Najemca

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY LOKALU

o powierzchni – 9,98 m² położony w łączniku między budynkami B i C Specjalistycznego Szpitala im dra Alfreda Sokołowskiego przy ul Sokołowskiego 4

Protokół sporządzono w dniu o godz..... w obecności niżej wyszczególnionych osób reprezentujących strony najmu:

ze strony Najemcy:

.....

ze strony Wynajmującego:

.....

1. Stan techniczny pomieszczenia:

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

2. Wyposażenie pomieszczenia:

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

.....
data i podpis Wynajmującego

.....
data i podpis Najemcy