

UMOWA NAJMU
POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH

Projekt

W dniu ... 2017r. w Zielonej Górze pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Zielonej Górze, ul. Wazów 42, 65-044 Zielona Góra, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze – Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000038429, NIP: 9730344188, REGON: 970748470, reprezentowanym przez Dyrektora Zakładu – Dariusza Suchorskiego przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – Heleny Zaleskiej, zwanym dalej: Wynajmującym,

a

..., zwanym dalej: Najemcą,

zwanymi dalej: stronami,

w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Wynajmującego na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 poz. 380 z późn. zm.) oraz przepisów Zarządzenia Nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych została zawarta umowa (zwana dalej: umową), o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia użytkowe o łącznym metrażu ... m kw., zlokalizowane w ... w budynku ... Wynajmującego, mieszczącym się w Zielonej Górze przy ul. Wazów 42 wraz ze znajdującym się w pomieszczeniach wyposażeniem zainstalowanym na stałe oraz sprzętem ruchomym.
2. Wynajęte pomieszczenia przeznaczone są na prowadzenie działalności usługowej w zakresie gastronomii.
3. Najemcy przysługuje uprawnienie do używania przedmiotu najmu.
4. Przekazanie przedmiotu najmu do używania nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
5. Protokół zdawczo – odbiorczy ujawnia metraż wynajmowanych pomieszczeń wraz ze znajdującymi się w nich zasobami Wynajmującego, tj. wyposażeniem zainstalowanym na stałe, sprzętem ruchomym oraz ogólny stan wynajmowanych pomieszczeń.

§ 2

Zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób i w zakresie zgodnym z jego umownym przeznaczeniem, odpowiadającym właściwościom wynajętych pomieszczeń i znajdujących się w nich zasobów.
2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za pisemną zgodą Wynajmującego, na własny koszt i bez prawa zwrotu nakładów. W przypadku nieuprawnionego dokonania zmian

w przedmiocie najmu, Wynajmującemu będzie przysługiwać względem Najemcy roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.

3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na własny koszt i we własnym zakresie nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu umowy, tym bieżących napraw i drobnych prac remontowych.
4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownej umowy na odbiór odpadów komunalnych, a w przypadku konieczności na odbiór odpadów innych.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
6. Najemca zobowiązuje się zdać przedmiot umowy po zakończeniu stosunku najmu w formie protokolarnej (protokół zdawczo-odbiorczy) w stanie nie gorszym, aniżeli wynikającym z normalnej eksploatacji (tj. będącej następstwem prawidłowego używania), a ewentualne uszkodzenia naprawić na własny koszt. W przypadku, gdy zużycie przedmiotu najmu przekroczy stan, wynikający z normalnej eksploatacji, koszty remontu przedmiotu najmu, mającego na celu przywrócenie stanu wynikającego z normalnego zużycia, obciążą Najemcę.
7. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, pozostaną w nim wniesione przez Najemcę rzeczy, Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo tymczasowego przeniesienia ich w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Najemca na każdorazowe żądanie Wynajmującego zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu w celu umożliwienia sprawdzenia sposobu używania wynajętych pomieszczeń oraz znajdujących w nich zasobów, przeprowadzenia inwentaryzacji oraz wykonania napraw i remontów obciążających Wynajmującego.
9. Najemca pomieszczeń, znajdujących się na terenie SP ZOZ MSWiA w Zielonej Górze uprawniony jest do korzystania z części wspólnych nieruchomości.
10. Najemcę obowiązuje zakaz zamieszczania reklam, plakatów, kolportażu ulotek, stawiania tzw. koziółków reklamowych, standów, banerów, itp.
11. Najemcy na terenie SP ZOZ MSWiA w Zielonej Górze zobowiązani są używać tabliczek informacyjnych oraz innych form oznakowania zewnętrznego po dokonaniu stosownych uzgodnień z Wynajmującym.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy, wniesionym przez niego do przedmiotu najmu. Zaleca się, aby Wynajmujący dokonał ubezpieczenia mienia we własnym zakresie.

§ 3

Zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy i utrzymać przedmiot najmu w stanie gwarantującym jego, wynikające z treści umowy, używanie.
2. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń, a zatem możliwość korzystania z tzw. powierzchni ruchu.
3. Dodatkowo, Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) udostępnienia energii elektrycznej;

- 2) umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej;
- 3) udostępnienia poboru ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków;
- 4) zapewnienia łączności telefonicznej (na wniosek Najemcy).
4. Miesięczne rozliczenie za zużycie energii elektrycznej (§ 3 ust. 3 punkt 1) następowało będzie wg stanu jej rzeczywistego zużycia (licznik) przez Najemcę na podstawie średniej ceny jednostkowej wskazanej przez dostawcę energii elektrycznej.
5. Miesięczne rozliczenie rzeczywistego zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków (§ 3 ust. 3 punkt 3) następowało będzie wg ceny za 1 metr sześcienny, wg stanu jej rzeczywistego zużycia (licznik).
6. Wynajmujący obciąża Najemcę za korzystanie z telefonu na podstawie re faktury (abonament i rozmowy z załączonym miesięcznym bilingiem).
7. Podstawę opłat, o których mowa w ust. 4, 5 i 6 niniejszego paragrafu stanowią będą re faktury wystawione przez Wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, płatne w terminie 14 dni licząc od daty ich wystawienia.

§ 4

Czynsz najmu i zasady płatności

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ... złotych (słownie: ...) + obowiązująca stawka podatku VAT za 1 metr kwadratowy przedmiotu najmu.
2. Podatek od nieruchomości, energia cieplna oraz opłata za korzystanie z wyposażenia zainstalowanego na stałe oraz sprzętu ruchomego (określone w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 5 umowy) są wliczone w cenę najmu wskazaną w § 4 ust. 1 umowy.
3. Podstawę zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 stanowią będą faktury, wystawione przez Wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
4. Najemca zobowiązany jest do dokonania zapłaty czynszu najmu w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia faktur. Uchybienie terminowi zapłaty uprawnia Wynajmującego do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
5. Określona w umowie wysokość czynszu najmu podlega waloryzacji w oparciu o ogłoszony przez Prezesa GUS roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”) oraz rzeczywisty wzrost kosztów, ponoszonych przez Wynajmującego w związku ze wzrostem cen i koniecznością utrzymania przedmiotu najmu w stanie gwarantującym możliwość jego umownego używania przez Najemcę.
6. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu najmu, z którego zapłatą Najemca zalega, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na ruchomościach Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.
7. Wszystkie należności Najemcy w stosunku do Wynajmującego mogą być kompensowane z należnościami Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu odrębnych umów, łączących strony umowy.

§ 5

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od ...

§ 6

Sposoby i przypadki rozwiązania umowy

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy lub jego właściwościami;
 - 2) nieuprawnionego dokonania zmian i przeróbek przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem lub właściwościami;
 - 3) wykroczenia przeciwko ustalonemu w siedzibie Wynajmującego porządkowi;
 - 4) nieudostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu w celu kontroli sposobu i zakresu jego używania;
 - 5) przywłaszczenia zasobów Wynajmującego, znajdujących się w pomieszczeniach, będących przedmiotem umowy;
 - 6) wystąpienia zwłoki w płatnościach czynszu najmu lub innych świadczeń, związanych z realizacją umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 7) oddania przedmiotu najmu do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej;
 - 8) spowodowania bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia pacjentów w związku z realizacją umowy.

§ 7

Odpowiedzialność Najemcy

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za spowodowanie szkody w mieniu Wynajmującego pozostającej w związku z nieprawidłowym, tj. sprzecznym z umową przeznaczeniem lub właściwościami przedmiotu najmu używaniem.
2. Odpowiedzialność odszkodowawcza Najemcy obejmuje stratę i utracone korzyści.

§ 8

Klauzula dodatkowa

Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur, posiada numeru NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu osoby upoważnionej do jej odbioru.

§ 9

Ewentualne zmiany w umowie

Wszelkie zmiany postanowień umowy, pod rygorem nieważności, wymagają zachowania formy pisemnego aneksu.

§ 10

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową znajdują zastosowanie właściwe przepisy ustawy kodeks cywilny.

2. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć pomiędzy stronami umowy, zostaną poddane pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego, właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: