

UMOWA NAJMU

umowa na wyłączność (projekt)

Zawarta w dniu pomiędzy:

Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Ochota

z siedzibą w 02-353 Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 36, posiadającym

Nr NIP 526-17-71-472 Nr Regon 010202670

reprezentowanym przez:

zwanym dalszej części WYNAJMUJĄCYM

a:

z siedzibą w.....

Działający na podstawie wpisu do rejestru pod numerem.....

Nr NIP Nr Regon

reprezentowanym przez :

zwanym w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Warszawie przy ulicyznajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi m².
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiaru najmu wraz z planem przedmiaru najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia, zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: apteka ogólnodostępna
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno- kanalizacyjnej, gazowej, c.o i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. Nie oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części;
5. złożenie w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kpc do wysokości kwoty obejmującej wartość pełnego okresu trwania umowy najmu. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Projekt aktu notarialnego wymaga konsultacji z Wynajmującym.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
 - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej ,
 - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.

2. W przypadku nie dopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej na skutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości: (słownie zł.)za 1 m² + podatek WAT.
Ogółem czynsz najmu miesięcznie brutto wynosić będzie . (słownie)
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięcznie opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości za 1m²
3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany do niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę (*dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok*).

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości zł. (słownie zł.).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia r do dniar.
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczania się do samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatnego używania w całości lub w części;
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
 - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - 3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
 - 4) postawienie Najemcy w stan likwidacji lub upadłości
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt ryzyko Najemcy.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujący -SZPZLO Warszawa- Ochota ul. Szczęśliwicka 36.
 - 2) Najemca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 18

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Postanowienia dodatkowe:

Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością, oraz lokalu od włamania, kradzieży zalania lub spalania.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY