

UMOWA NAJMU
umowa na wyłączność

(projekt)

W dniu....., pomiędzy:

Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa-Ochota, z siedzibą w Warszawie (02-353), przy ul. Szczęśliwickiej 36, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod nr **KRS**: 0000188485, posiadającym **NIP**: 526-17-71-472, **REGON**: 010202670, reprezentowanym przez:

zwanym w dalszej treści „**WYNAJMUJĄCYM**”

a:

zwanymi w treści umowy „**NAJEMCAMI**”,

zwanymi łącznie także “Stronami”,

została zawarta umowa najmu, zwana dalej “Umową”, o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia w budynku Przychodni Rejonowej, położonej w Warszawie przy ulicy, znajdująca 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 Najemcom przedmiot najmu, co Najemcy niniejszym potwierdzają.
2. Załącznik nr 1 do Umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dniaf., 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..
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu 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, tj.: energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej, spowodowane działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również szkody spowodowane brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5

Najemcy zobowiązują się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 Umowy;
- 2) dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny 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 oddawania 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 z tytułu zaległości w zapłacie czynszu powiększonego o podatek VAT wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności oraz wydania nieruchomości, 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. Najemcy są zobowiązani do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
 - 1) usuwania niedrożności w instalacjach odpływowych 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, Najemcy obowiązani są:
 - 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 niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek 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, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:zł za 1 m² + podatek VAT (słownie:zł) Ogółem czynsz najmu miesięcznie wynosić będzie, bruttozł (słownie:.....).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.
3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do Umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany Umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o niej 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.
6. Za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy Najemcy odpowiadają solidarnie.

§ 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 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.

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto **BANK PEKAO SA 22 1240 5918 1111 0000 4907 6679** Wynajmującego kaucję w wysokościzł. (słownie: jeden tysiąc siedemset zł)
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania 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 czas oznaczony **od..... do dnia** r.

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 samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do 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) postawienia 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. Najemcy zobowiązują się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania Umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemców w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemców, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemców.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy najmu Najemcy zobowiązują się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemców solidarnie. 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:
 - 2) Najemcy:
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 wysyłane 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 Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Najemcy zobowiązują 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 Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCY

WYNAJMUJĄCY