

UMOWA NAJMU LOKALU nr 4PN.2017/15

Zawarta w dniu pomiędzy:

Przychodnią Specjalistyczną w Olsztynie, 10-437 Olsztyn, ul. Dworcowa 28,

KRS 0000000537, REGON 510876884, NIP: 739-30-34-091

reprezentowaną przez:

Joannę Motyl-Żechowicz – Dyrektor

zwanym dalej **Wynajmującym**

a.....

NIP:REGON:

zwanym dalej **Najemcą**

Podstawa prawna:

- A) Tytuł XVII Ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964, Nr 16 poz. 93 z póź. zm.)
- B) Uchwała nr XXXVIII Rady Miasta Olsztyna z dnia 28.01.2009r. w sprawie zasad zbycia, wydzierżawienia lub wynajęcia majątku trwałego SP ZOZ.

W wyniku postępowania przetargowego na najem pomieszczeń położonych w Olsztynie przy ul. Dworcowej 28, który odbył się w dniu została zawarta umowa następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest samodzielnym publicznym zakładem opieki zdrowotnej działającym na podstawie wpisu do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą i posiada prawo do nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Dworcowej 28.
2. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność medyczną.
3. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenie nr o łącznej powierzchnim² położone na terenie nieruchomości określonej w ust.1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności **medycznej**, w zakresie, zgodnie ze złożoną ofertą przetargową stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu rozpoczęcia trwania umowy.
5. Przed wydaniem przedmiotu umowy, strony sporządzą protokół-zdawczo odbiorczy, który stanowi załącznik nr 2 do umowy. Protokół będzie określał wyposażenie techniczne przedmiotu umowy oraz jego stan techniczny.

§2

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, od dnia do dnia

§3

1. Podstawę ustalenia wysokości stawki czynszu najmu stanowi złożona oferta przetargowa najemcy.

2. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu na zł netto/m² (słownie: 00/100) przy czym czynsz będzie naliczany niezależnie od obecności najemcy w lokalu.
3. Do stawki czynszu najmu określonej w §3 ust. 2 doliczona będzie opłata eksploatacyjna w wysokości 37,00 zł za m² powierzchni.
4. Miesięczna kwota netto z tytułu należnego czynszu będzie wyliczana wg wzoru

$$MKC = (IM \times SC) + (IM \times OE)$$

MKC – miesięczna kwota czynszu
IM – ilość m²
SC – stawka czynszu określona w §3 ust.2
OE – opłata eksploatacyjna określona w §3 ust.3
5. Do stawki czynszu wyliczonej w ust. 4 zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązującej stawki.
6. Stawka czynszu wyliczona w ust. 4 ulegać będzie waloryzacji na dzień 1 kwietnia każdego roku kalendarzowego w zależności od zmian wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

§ 4

1. Należność wynikająca z §3 ust. 4 umowy opłacana będzie przez Najemcę za okresy miesięczne z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na konto nr 05 1440 1228 0000 0000 0189 0937 w terminie do 10-go każdego miesiąca.
2. Za dzień zapłaty uznaje się datę wypływu należności na konto Wynajmującego.
3. Nie doręczenie faktury VAT nie stanowi podstawy do nieuiszczenia należności.
4. Brak wpłaty należności w terminie spowoduje naliczenie przez Wynajmującego odsetek ustawowych bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.

§5

W okresie trwania umowy Najemca zobowiązany jest do:

1. Zabezpieczenia we własnym zakresie lokalu od kradzieży, klęski żywiołowej, pożaru oraz innych zdarzeń losowych, a także odpowiada za wszelkie szkody związane z wynajmowanym lokalem.
2. Ubezpieczenia wynajmowanego lokalu od odpowiedzialności cywilnej we własnym zakresie i na własny koszt poprzez zawarcie umowy z ubezpieczycielem.
3. Polisę ubezpieczeniową Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu na jego pisemne żądanie w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy oraz w każdym momencie trwania umowy.
4. Prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Przestrzegania przepisów przeciwpożarowych wynikających z ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 Nr 81 poz. 351 z póź. zm.)
6. Zapewnienia stosowania się przez osoby wykonujące pracę w lokalu będącym przedmiotem najmu do zasad i przepisów p.poż.
7. Przestrzegania zasad i przepisów BHP.

§6

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należyłym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) Napraw i konserwacji podłóg, drzwi, okien, zamków i zamknięć, wbudowanych mebli i urządzeń oraz armatury, jak również instalacji i urządzeń technicznych

- zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania, dopływu i odpływu wody,
- b) Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym określonym obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
 - c) Przestrzegania zasad współżycia społecznego.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód w przedmiocie najmu powstałych z jego winy, w szczególności z powodu zmian naruszających substancję lokalu poprzez wymianę witryn, okien, drzwi, przebudowę istniejących otworów w lokalu, przebudowy wnętrza lokalu.
 3. W przypadku niedokonania przez Najemcę obciążających go napraw, o których mowa w ust. 1 oraz nienaprawienia szkód, o których mowa w ust. 2 w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może zlecić ich wykonanie, a kosztami związanymi z ich wykonaniem obciąży Najemcę.

§7

Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnajmować ani oddawać w użyczenie pomieszczeń będących przedmiotem umowy.

§8

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać przedmiot umowy najmu Najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu, w celu wykonywania działalności określonej w §1 ust. 3 umowy.
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może wprowadzać ulepszeń i zmian do przedmiotu najmu. W przypadku dokonania zmian przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wg swojego wyboru zatrzymać ulepszenia lub żądać przywrócenia stanu pierwotnego. W przypadku zatrzymania zmian lub ulepszeń, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów.
4. Wynajmujący nie zwraca Najemcy poniesionych przez niego kosztów i nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb oraz nakładów związanych z wymianą elementów, które nie zostały zakwalifikowane do wymiany.
5. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.

§9

Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się:

1. Zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, przy uwzględnieniu jego prawidłowego użytkowania.
2. Przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym oraz zdać klucze od pomieszczeń Wynajmującemu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
3. Opróżnić i opuścić lokal wraz z wszystkimi osobami, którym lokal wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.

§10

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na skutek wandalizmu, kradzieży, czynników atmosferycznych oraz zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu trwałym i przedmiotach należących do Najemcy, znajdujących się w lokalu.

§11

1. W przypadku, gdy z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego przedmiot umowy zmieni swoje przeznaczenie bądź gdy z innych przyczyn niezależnych od Wynajmującego dalsze kontynuowanie umowy będzie niemożliwe, Wynajmujący może rozwiązać umowę w terminie uzasadnionym koniecznością wdrożenia ww. zmian.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umownych, a w szczególności:
 - a) Korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z właściwościami przedmiotu najmu i jego przeznaczeniem albo zaniedbywania lokalu w ten sposób, że naraża go na utratę lub uszkodzenie,
 - b) Korzystania z przedmiotu najmu przez osobę trzecią,
 - c) Dokonywania ulepszeń i zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Zwłoką z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - e) Nie przedłożenia Wynajmującemu na pisemne żądanie aktualnej polisy ubezpieczeniowej,
 - f) Innego rażącego naruszenia niniejszej umowy przez Najemcępo pierwszym pisemnym ostrzeżeniu Najemcy, aby w ciągu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego doprowadzić lokal do wymagań umownych i braku realizacji w tym zakresie lub przedstawić aktualną polisę ubezpieczeniową, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania umownego okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym momencie na mocy porozumienia stron.
5. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wymaga uzasadnienia.

§12

1. Przed podpisaniem umowy najmu Najemca wpłaci kaucję Wynajmującemu, wynikającej z niniejszej umowy.
2. Wysokość kaucji równa się kwocie jednomiesięcznej należności brutto określonej w §3 ust.4 umowy.
3. Kaucja podlega rozliczeniu w terminie 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.
4. Kaucja może zostać zaliczona na poczet zaległego czynszu.

§13

W przypadku rozwiązania umowy najmu i nieprzekazania lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Najemca będzie płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300% opłaty czynszowej aktualnej w dniu rozwiązania umowy.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 1964, Nr 16 poz. 93 z póź. zm.), Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 1996 Nr 132 poz. 622 z póź. zm.) oraz przepisy wydane przez organy Gminy Olsztyn uprawnione do ich wydania.

§15

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§16

Wszystkie ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§17

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: