



UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGOSP ZOZ

Zawarta w dniu roku w Świdniku, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Świdniku, ul. B. Leśmiana 4, 21 – 040 Świdnik zarejestrowanym w KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003698

NIP: 712-24-83-842, REGON: 431010878,

reprezentowanym przez: lek. med. Jacka Kamińskiego- Dyrektora SP ZOZ w Świdniku,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....

zwaną dalej **Najemcą**.

§ 1 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do oddania w najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Świdniku przy ul. Al. Lotników Polskich 18 o powierzchni 115 m².
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajęcie lokalu użytkowego wskazanego w ust.1 zwanego dalej „przedmiotem najmu”. Protokół powierzchni lokalu wraz z planem sytuacyjnym stanowi załącznik nr 1 do umowy
3. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
4. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania lokal określony w § 1 ust. 1 niniejszej umowy na czas określony, to jest do dnia
5. Przekazanie przedmiotu najmu oraz oddanie przedmiotu najmu po rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przy udziale obu Stron.
6. Najemca oświadcza, że w wynajmowanym lokalu użytkowym prowadzi będzie następującą działalność

§ 2 Obowiązki Najemcy

1. W lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu Najemca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek oraz ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.
2. Działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiotowym lokalu nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, zakłócać ich

udzielania ani wpływać w sposób negatywny na bezpieczeństwo epidemiologiczne w Szpitalu SPZOZ.

3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wewnętrznych, obowiązujących w SP ZOZ w Świdniku regulaminów, zarządzeń, przepisów porządkowych, sanitarno-epidemiologicznych, bhp i przeciwpożarowych oraz do współpracy w ramach procedur zarządzania środowiskowego, jak również do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami ISO.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzić ewentualną niezbędną adaptację przedmiotu najmu. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym, w formie jego pisemnej zgody.
5. Jakakolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wynajmowanego lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie, używania przedmiotu zgodnie z zasadami jego eksploatacji i utrzymywania w nim czystości na własny koszt oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym, niż wynikający z naturalnego zużycia.
7. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt wszelkich konserwacji, napraw i remontów bieżących wynajmowanego lokalu oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym jego użytkowaniem. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych jak również nie mogą ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, ani zakłócać ich udzielania.
8. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji, urządzeń i osprzętu.
9. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.
10. Strony ustalają, że wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu, między innymi w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu i nie przysługuje mu z tego tytułu żadne dodatkowe wynagrodzenie.
11. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli właściwego wykorzystywania lokalu. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu najmu z minimum jednodniowym wyprzedzeniem.
12. Umieszczenie reklam, informacji, szyldów itp. wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3 Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązany jest udostępnić najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie umówionym do użytku przez cały czas trwania niniejszej umowy.
3. Jeżeli przedmiot najmu ulegnie zniszczeniu z powodu okoliczności, za które Wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, Wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 4 Zabezpieczenia

1. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy na własny koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu w terminie 15 dni od dnia podpisania umowy najmu dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy.

§ 5 Podnajem

Bez zgody wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 6 Czynnosc

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz z tytułu najmu lokalu określony w ust 2.
2. Czynnosc najmu, płatny miesięcznie, składa się z dwóch następujących składników :
 - a) **Miesięczny czynsz stały** w wysokości zł (słownie:netto + obowiązujący podatek VAT.
 - b) **Miesięczny czynsz zmienny** - obejmujący opłaty z tytułu korzystania z dostawy mediów.
3. Szczegółowy wykaz rodzajów składników czynszu zmiennego i ich parametrów określony został w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Czynnosc najmu, o którym mowa w ust. 2b, będzie naliczany miesięcznie w sposób uśredniony (ryczałtowy) w wysokości 750,98 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt złotych 98/100) netto+ obowiązujący podatek VAT.
5. Podlegał będzie on okresowej weryfikacji i rozliczeniu co najmniej raz w roku, na koniec roku kalendarzowego. W przypadku nadpłaty lub niedopłaty Wynajmujący wystawi Najemcy stosowną fakturę, a na zakończenie roku kalendarzowego przedstawi szczegółowe rozliczenie finansowe.
6. Wskazany w ust. 2 czynsz najmu lokalu będzie płatny na podstawie faktury VAT do 10-tego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego BGŻ 92 2030 0045 1110 0000 0125 1980 bądź w kasie SP ZOZ.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
8. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych zobowiązań.
9. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

§ 7 Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres od roku do roku.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a. zalegania z zapłatą czynszu przez okres co najmniej 2 miesięcy,
 - b. niezgodnej z umową eksploatacji wynajmowanego lokalu,
 - c. niewykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie,
 - d. niewykonywania obowiązków zawartych w § 4 ust.4 niniejszej umowy,
 - e. podnajmu lub udostępnienia do bezpłatnego używania z przedmiotu najmu osobie

trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

3. Najemca ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku niewydania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. Umowa ulegnie rozwiązaniu w przypadku likwidacji lub przekształcenia Wynajmującego.

§ 8 Zwrot lokalu

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany, w ciągu trzech dni po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli, które są własnością Wynajmującego po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym w terminie wskazanym w ust. 1.
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 6 ust.2 niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 9 Postanowienia końcowe

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemcy nie wolno przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca



Załącznik nr 1.

APTEKA

CZYNSZ 2016		wskaźnik miesięczny (j.m.)	koszt jednostkowy NETTO	koszt jednostkowy BRUTTO	przyjęta stawka ryczałtowa - podlegająca weryfikacji i rozliczeniu okresowemu	przyjęte szacunkowe zużycie - podlegające weryfikacji i rozliczeniu okresowemu	wartość netto	wartość brutto
1	miesięczny czynsz stały							
2	miesięczny czynsz zmienny							
a	zimna woda	STAN PODLICZNIKA						
b	kanalizacja	STAN PODLICZNIKA						
c	prąd	STAN PODLICZNIKA						
d	centralne ogrzewanie - opłata stała	1,2% FV - L.P. 18						
e	centralne ogrzewanie - opłata zmienna	1,2% FV - L.P. 18						

