

Umowa najmu Nr
zawarta w dniu

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie
ul. M. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw

wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000097765, NIP 564-14-75-805 REGON 110196699

reprezentowanym przez:

1. - Dyrektora
zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”
a

.....
wpisanym do

reprezentowanym przez:

1.
2.
zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Na podstawie zgody Zarządu Powiatu Krasnostawskiego: uchwała nr CXVI/469/2018 z dnia 11 stycznia 2018 roku, poczynawszy od dnia 2019 r. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia o łącznej powierzchni 143,97 m² zlokalizowane na parterze i niskim parterze w budynku Przychodni Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw na działce Nr 3019/13, zaś Najemca zobowiązuje się uiszczać z tego tytułu na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania Umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotu najmu, w tym stan techniczny i nie zgłasza wobec niego żadnych zastrzeżeń, jak również oświadcza, iż stan przedmiotu najmu pozwala na wykonywanie przez Najemcę działalności zamierzonej.
2. Najemca oświadcza, iż jest świadomy co do zakresu i rodzaju działalności prowadzonej przez Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, iż działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiocie najmu nie będzie utrudniać bieżącej działalności Wynajmującego, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych, udzielanych przez Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, iż wynajmuje przedmiot najmu na cele związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej.
5. Najemca oświadcza, iż nie istnieją przeciwwskazania prawne ani faktyczne uniemożliwiające mu skuteczne zawarcie niniejszej Umowy.

6. Najemca oświadcza, iż znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu w pełnej wysokości.
7. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu, a także w trosce o materialne i niematerialne interesy Wynajmującego.
8. Wynajmujący oświadcza, iż zarządza nieruchomością w skład której wchodzi przedmiot najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu za całość wynajmowanej powierzchni w kwocie zł netto +zł VAT = zł brutto.
2. W ramach ustalonego w ust. 1 czynszu najmu Wynajmujący zobowiązuje się do następujących świadczeń na rzecz Najemcy:
 - a) dostarczenia do przedmiotu najmu energii elektrycznej i ciepłej, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych,
 - b) ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - c) ponoszenia opłat na rzecz Urzędu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości od wynajmowanych pomieszczeń.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca opłacać będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur na rachunek bankowy Wynajmującego w Santander Bank Polska O/Chełm Nr 13150013731213700191980000, „z góry” w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przy czym za dzień płatności Strony zgodnie przyjmują dzień zaksięgowania uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
4. Za nieterminowe wpłaty czynszu Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji stawki czynszu poprzez podnoszenie stawki za wynajem pomieszczeń proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego obwieszczeniem Prezesa GUS od dnia 1 stycznia o wskaźnik za rok miniony. Wynajmujący ustali na zasadach wyżej określonych wysokość czynszu powiadamiając o powyższym na piśmie Najemcę, co nie stanowi o konieczności zawarcia aneksu do umowy, który to fakt Najemca przyjmuje do wiadomości i godzi się na to.
6. Zwaloryzowany czynsz o wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 powyżej, obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu w którym powiadomiono na piśmie Najemcę o zmianie kwoty czynszu.
7. Dla zabezpieczenia czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu Najmu, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

1. Inne media niż wyszczególnione w §3 ust. 2 niniejszej umowy Najemca może podłączyć do przedmiotu najmu za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie, we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wszystkie media, o których mowa w ust. 1 powyżej dostarczane do przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się opłacać we własnym zakresie bezpośrednio na rzecz dostawcy mediów.

§ 5

1. Niezależnie od obowiązku uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu i innych opłat Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócanie prowadzonej działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku, w tym zwłaszcza w sposób nie utrudniający lub nie umożliwiający należyte udzielanie świadczeń zdrowotnych przez Wynajmującego,
 - b) nie prowadzenia w wynajętych pomieszczeniach działalności konkurencyjnej wobec działalności

Wynajmującego, jak również działalności polegającej na obrocie alkoholem, tytoniem i wyrobami tytoniowymi lub/i świadczeniu usług pogrzebowych,

- c) dokonywania bieżących konserwacji przedmiotu najmu i utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
 - d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach i szkodach w przedmiocie najmu oraz innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na działalność Wynajmującego,
 - e) udostępnienia przedmiotu najmu upoważnionym przedstawicielom Wynajmującego w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń i wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową, na każde żądanie Wynajmującego,
 - f) nie umieszczania ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. bez uzyskania zgody Wynajmującego, zaś w przypadku uzyskania takiej zgody również do niezwłocznego ich usunięcia po ustaniu niniejszej umowy, niezależnie od podstaw jej ustania,
 - g) naprawienia wszelkich szkód, jakich doznał Wynajmujący w wyniku działań lub zaniechań Najemcy w związku z realizacją niniejszej umowy,
 - h) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich za szkody wyrządzone przy wykonywaniu działalności w przedmiocie najmu,
 - i) przestrzegania przepisów bhp, p.poż. oraz porządkowych obowiązujących na terenie budynku Przychodni,
 - j) nie udostępniania przedmiotu najmu do korzystania innym niż Najemca podmiotom i osobom, niezależnie od tego czy takie korzystanie odbywać miałyby się odpłatnie, czy też nieodpłatnie,
 - k) zgłaszania niezwłocznie wynajmującemu instalacji dodatkowych urządzeń powodujących zwiększenie dostawy energii elektrycznej,
 - l) uzyskania zgody Wynajmującego na podłączenie do przedmiotu najmu dodatkowych mediów, o których mowa w §4 ust. 1 niniejszej umowy,
 - m) w przypadku prowadzenia robót przystosowawczych w przedmiocie najmu zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac remontowych i budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną, normami, zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i ukształtowanymi zwyczajami oraz na ustalonych przez niniejszą Umowę warunkach.
2. Najemca zobowiązany jest również we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać czystość w przedmiocie najmu oraz zorganizować wywóz śmieci i odpadów, zgodnie z wszelkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W tym celu Najemca zawrze umowę na wywóz lub wywóz i utylizację śmieci i odpadów, a jej uwierzytelnioną kopię przedstawi Wynajmującemu na każde jego wezwanie, oraz zaopatrzy się w pojemnik do składowania odpadów.
 3. W razie stwierdzenia szkody wyrządzonej Wynajmującemu, Najemca zostanie wezwany do jej usunięcia w wyznaczonym terminie. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, uprawnia wynajmującego do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy w ramach wykonawstwa zastępczego.
 4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym poza wynikającym z prawidłowego, zgodnego z umową używania przedmiotu najmu. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne zużycie, Najemca obowiązany jest dokonać na własny koszt niezbędnych napraw lub/i ponieść wszystkie koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.
 5. Najemca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu będące następstwem działania osób trzecich związanych z osobą Najemcy, w tym zwłaszcza będących jego klientami /kontrahentami lub/i jeżeli Najemca udostępni im przedmiot najmu.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia i dostosowania przedmiotu najmu na własny koszt, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonywania działalności.

2. Najemca może przystosować wynajęte pomieszczenia na swój koszt do własnych potrzeb. O zakresie wykonywania robót przystosowawczych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca powiadomi na piśmie Wynajmującego i po uzyskaniu zgody Wynajmującego będzie mógł przystąpić do ich wykonania. Zakres prac wykonywanych oraz rodzaj użytych materiałów i sposób wykonywania prac przystosowawczych przy przystosowaniu pomieszczeń winien być zgodny z wymogami przepisów prawa obowiązującymi dla danego typu pomieszczeń w/g przeznaczenia pomieszczeń.
3. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z prowadzeniem robót przystosowawczych przedmiotu najmu, a w szczególności o uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń;
 - b) przekazania Wynajmującemu na jego pisemny wniosek uwierzytelnionych kopii odpowiednich dokumentów potwierdzających zdarzenia, o których mowa w punkcie a);
 - c) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych i wytworzonych w związku z prowadzeniem robót przystosowawczych przedmiotu najmu, a w szczególności: pozwoleń, uzgodnień oraz dokumentacji technicznej związanej z przedmiotem najmu.
4. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu, o których mowa w ramach niniejszego paragrafu, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości 3-krotnej wartości czynszu brutto, określonego w §3 ust. 1 powyżej, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
5. Prowadzenie przez Najemcę robót przystosowawczych nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Wynajmującego oraz osób trzecich.
6. W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw bieżących przedmiotu najmu.
7. Celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości strony zgodnie wskazują, że w przypadku wykonania przez Najemcę robót przystosowawczych nakłady poniesione przez niego na ten cel nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

§ 7

1. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie Najemca nie może podnajmować, dzierżawić ani oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. W przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 3-krotnej wartości czynszu brutto, określonego w §3 ust. 1, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
tj. na okres 5 lat.

§ 9

1. Umowa może być rozwiązana przed upływem terminu na jaki została zawarta w każdym czasie za zgodnym porozumieniem Stron.
2. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia woli w tym zakresie w przypadku niewywiązywania się lub nienależytego wykonywania

warunków umowy, w szczególności:

- a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem;
 - c) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
 - d) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - e) naruszenia innych aniżeli wymienionych w ppkt. a-d) postanowień umowy, jeżeli po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń Najemca będzie się ich dopuszczał nadal.
3. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca jest zobowiązany, w terminie do 14 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z tych zdarzeń, wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad prawidłowe zużycie. Wydanie oraz stan przedmiotu najmu w chwili jego wydania potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym.
 4. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% wartości czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
 5. Po ustaniu stosunku najmu Najemca, wedle uznania Wynajmującego, pozostawi wszelkie prace adaptacyjne, ulepszenia i nakłady wykonane przez niego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w zamian za zwolnienie go z obowiązku ich usunięcia i przewrócenia stanu poprzedniego oraz bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu, lub na żądanie Wynajmującego, przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. Jeżeli Najemca nie przywróci przedmiotu najmu do stanu poprzedniego Wynajmujący uprawniony będzie do wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy, a Najemca zobowiązany będzie do zwrotu kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tytułu wykonania tych prac w terminie 7 dni od daty wezwania do zapłaty.
 6. Wszelkie rzeczy ruchome stanowiące własność Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu, po rozwiązaniu/wygaśnięciu niniejszej Umowy, będą uznane przez Wynajmującego za porzucone z zamiarem wyzbycia się własności.

§ 10

Ochronę wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nim się znajdującego Najemca zabezpieczy we własnym zakresie.

§ 11

1. Wynajmujący w trakcie trwania umowy na warunkach odrębnie określonych może wskazać Najemcy inne pomieszczenia do prowadzenia swojej działalności, na co Najemca wyraża zgodę. Zmiana pomieszczeń nie może utrudnić działalności prowadzonej przez Najemcę.
2. Zmiana pomieszczeń o której mowa w ustępie poprzedzającym może być dokonana wyłącznie w szczególnych przypadkach tj. kiedy:
 - a) wynika to ze zmiany obowiązujących przepisów prawa w zakresie wymogów jakim powinny odpowiadać określone pomieszczenia,
 - b) wynika to ze zmian organizacyjnych u Wynajmującego skutkujących koniecznością zmiany pomieszczeń.

§ 12

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień Umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego

postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie.

4. Strony oświadczają, że umowa została przez każdą z nich osobiście przeczytana, w pełni zrozumiana i zaakceptowana, na dowód czego składają swoje podpisy.

§ 13

Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosunku najmu objętego niniejszą umową podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA