

Umowa najmu

nr

zawarta w dniu 2020 roku w Sieradzu pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim im. Prymasa Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Sieradzu, ul. Armii Krajowej 7, 98-200 Sieradz, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem KRS 102817, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 8271831912, REGON 001129641

reprezentowanym przez

Marka Neuberg – p.o. Dyrektora Szpitala – uprawnionego do reprezentacji zgodnie z aktualnym odpisem KRS,

przy kontrasygnacie Anny Marczak – Głównej Księgowej

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a

reprezentowanym przez:

..... - Właściciela

zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości gruntowej położonej w Sieradzu przy ul. Nenckiego 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 198/3, zabudowanej budynkami Szpitala Wojewódzkiego w Sieradzu, dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta, KW nr SR1S/000048602/2.
2. Wynajmujący oświadcza, że tytuł prawny, o którym mowa w § 1 ust. 1, uprawnia Wynajmującego do dysponowania przedmiotową nieruchomością, w tym oddawania w posiadanie zależne.

§ 2.

1. Przedmiotem umowy jest najem budynku dwukondygnacyjnego, niepodpiwniczony o łącznej powierzchni 323,50 m² położonego na terenie Szpitala Wojewódzkiego w Sieradzu przy ul. Nenckiego 2 w Sieradzu.
2. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał budynek na w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z aktualnym odpisem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. Wynajmujący oświadcza, że w ramach niniejszej umowy zapewni Najemcy możliwość korzystania z wewnętrznych dróg dojazdowych do pomieszczeń magazynowych.
4. Najemca zobowiązuje się korzystać z wewnętrznych dróg dojazdowych w sposób niezakłócający funkcjonowania budynków Szpitala Wojewódzkiego w Sieradzu przy ul. Nenckiego 2 w Sieradzu.
5. Przekazanie przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez każdą ze stron, który będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Z tytułu najmu budynku, Najemca będzie płacił miesięczny czynsz w wysokości zł netto (słownie:zł .../100) za m² wynajmowanej powierzchni. Łączna wysokość czynszu za wynajem pomieszczeń magazynowych, o których mowa w § 2 ust. 1, wynosi zł netto (słownie:..... /100) plus podatek od towarów i usług, tj. brutto zł (słownie:/ 100).

2. Czynsz będzie corocznie waloryzowany, bez konieczności zmiany Umowy ze skutkiem na dzień 1 marca każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS.
3. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie miesięcznie Wynajmującemu następujące opłaty wg wzoru:
 - 1) za energię ciepłą zużyta do celów centralnego ogrzewania: ilość GJ wg wskazań licznika ciepła $m^2 \times$ cena netto wykalkulowana na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę energii ciepłej z podziałem na opłatę stałą i opłatę za zużycie w sezonie grzewczym plus podatek od towarów i usług,
 - 2) za energię elektryczną: ilość kWh wg wskazań podlicznika \times cena netto wykalkulowana na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej plus podatek od towarów i usług,
 - 3) za pobór wody zimnej: ilość m^3 wg wskazań wodomierza \times cena netto wykalkulowana na podstawie faktury wystawionej przez dostawcę wody zimnej plus podatek od towarów i usług,
 - 4) za odprowadzenie ścieków: ilość m^3 wg wskazań wodomierza \times cena netto wykalkulowana na podstawie faktury wystawionej przez odbiorcę ścieków plus podatek od towarów i usług,
 - 5) za wywóz odpadów komunalnych stałych : 43,95 zł netto plus podatek od towarów i usług. Cena wykalkulowana na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Sieradzu w sprawie wyboru metod ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki takiej opłaty.
4. Wynajmujący zastrzega sobie zmianę stawki opłat zawartych w § 3 ust. 3 bez konieczności wypowiedzania dotychczasowych warunków umowy dzierżawy.
5. Odmowa przyjęcia zmienionej stawki przez Najemcę jest równoznaczna z rozwiązaniem umowy przez Najemcę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Czynsz określony w § 3 ust. 1 oraz opłaty określone w § 3 ust. 3 pkt 5 są naliczane z góry i płatne do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Natomiast opłaty określone w § 3 ust. 3 pkt 1-4, są naliczane z dołu na koniec miesiąca i płatne w terminie 14-tu dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
9. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kwoty..... zł (słownie:...../100) tytułem kwoty zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego wynikające z niniejszej umowy, w tym należności wynikających z nienależytego wykonania umowy oraz kar umownych.
10. Zapłata kwoty zabezpieczającej, o której mowa w § 3 ust. 9, nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy. Zapłata nastąpi na rachunek bankowy Wynajmującego, tj. Santander Bank Polska S.A. 2 w Sieradzu o numerze 03 1500 1676 1216 7001 9733 0000.
11. Kwota zabezpieczająca określona w § 3 ust. 9 podlega zwrotowi Najemcy w ciągu 30 dni po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy wraz z oprocentowaniem nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP z dnia wymagalności tej kwoty.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się:
 - 1) używać przedmiotu najmu z należytą starannością oraz w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu;
 - 2) wykorzystywać przedmiot najmu tylko i wyłącznie w celu, o którym mowa w § 2 ust. 2;

- 3) wykorzystywać przedmiot najmu w sposób nie zakłócający prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego oraz spokoju pacjentów Wynajmującego przebywających w budynku przy ul. Nenckiego 2 w Sieradzu;
 - 4) przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bhp i ochrony mienia;
 - 5) przestrzegać regulacji wewnętrznych obowiązujących na terenie nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1;
 - 6) utrzymywać należyty stan sanitarny;
 - 7) utrzymywać porządek w przedmiocie najmu, jak i wokół niego;
 - 8) dokonywać bieżących konserwacji przedmiotu najmu;
 - 9) nie oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w przedmiocie najmu z winy Najemcy lub jego pracowników i osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych.
 3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
 4. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu.

§ 5.

1. Najemca ma prawo dostosowania przedmiotu najmu do celu, o którym mowa w § 2 ust. 2, z zastrzeżeniem, że Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję przedmiotu najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca ponosi koszty dostosowania przedmiotu najmu, o których mowa w § 5 ust. 1.
3. W przypadku zakończenia niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
4. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Jeżeli jednak Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może, według swojego wyboru, zatrzymać ulepszenia albo zażądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, tj. od dniaroku do dnia roku
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) Nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) nieruchomość lub jej część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) Powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy, za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
 - 4) są nie wykonywane lub nienależycie wykonywane inne warunki umowy.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy najmu winno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku gdy umowa wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu, a mimo to Najemca dobrowolnie nie zwróci przedmiotu najmu, w szczególności nie opuści budynku, o którym mowa w § 2 ust 1, w tym nie opróżni z rzeczy w ciągu 7 dni Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie dwukrotność kwoty określonej w § 3 ust 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania opłaty dodatkowe, aż do czasu jego opróżnienia i zwrotu Wynajmującemu .

§ 7.

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 6 ust. 3, Wynajmujący ma prawo obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1.
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w § 4, Wynajmujący ma prawo obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy stwierdzony przypadek.
3. Kary umowne podlegają sumowaniu.
4. Łączna wysokość naliczonych kar umownych nie może przekraczać dziesięciokrotności miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1.
5. Jeżeli wartość powstałej szkody przekracza wysokość naliczonych kar umownych, Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8.

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieunormowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 9.

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: