

## Umowa najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniu **xx.xx.2022 r.** w Kępnie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Kępnie, ul. Szpitalna 7, 63 -600 Kępno, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań –Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000006953, NIP 619 182 70 89

reprezentowanym przez Beatę Andrzejewską -Dyrektora

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

1.

2. *firma i dane z krs lub firma i dane z ciedg*

zwaną dalej „Najemcą”,

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem powierzchni - przedmiot najmu - usytuowanej w (*budynek, poziom*) SPZOZ w Kępnie przy ul. Szpitalnej 7 w Kępnie, o łącznej powierzchni użytkowej 72,33 m<sup>2</sup>.
2. *Wynajmujący* oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot Najmu posiada prawo dysponowania nią w zakresie objętym niniejszą umową.
3. *Wynajmujący* oddaje w najem Przedmiot Najmu, wchodzący w skład nieruchomości określonej w ust. 1, p o powierzchni użytkowej 72.33 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności określonej w ust. 4 umowy.
4. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w celach gospodarczych z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu/stołówki z zapewnieniem posiłków śniadaniowych i obiadowych, zimnego bufetu, artykułów cukierniczych oraz zimnych i ciepłych napojów z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych, tytoniu oraz innego tego typu potencjalnie niebezpiecznego lub szkodliwego dla zdrowia asortymentu, w szczególności:
  - 1) przekąski różnego rodzaju przygotowane z półproduktów (hod-dog, zapiekanka, ciasta, kanapki itp.),
  - 2) sałatki dostarczane zewnątrz,
  - 3) dania główne dostarczane z zewnątrz (zupy, makarony, itp..),

- 4) desery przygotowane z półproduktów (desery lodowe, koktajle mleczne itp.),
- 5) wyroby cukiernicze przywożone zewnątrz,
- 6) napoje (napoje chłodzące, gorące, soki, kawa, herbata),
- 7) prasa.

Działalność powyższa będzie ukierunkowana na zabezpieczenie potrzeb pacjentów, odwiedzających oraz pracowników Wynajmującego.

**5. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu:**

- nie może być konkurencyjna wobec działalności Wynajmującego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać,
- nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, jak też uniemożliwiać Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne,
- musi spełniać wymagania treści art. 13 ustawy o działalności leczniczej.

**6.**

**7. W związku z wynajęciem lokalu, *Wynajmujący* zobowiązuje się wobec *Najemcy* do umożliwienia korzystania z :**

- 1) energii elektrycznej poprzez udostępnienie miejsca przyłącza i zabezpieczenie mocy 20 kW;
- 2) przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, poprzez udostępnienie miejsca podłączenia do zbiornika instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 4) centralnego ogrzewania, poprzez udostępnienie istniejącej instalacji c.o.;
- 5) miejsca na ustawienie kontenerów celem prowadzenia gospodarki odpadami;
- 6) stacjonarnego łącza internetowego- konfiguracja routera Wi-Fi wykona *Wynajmujący*.

**8. *Wynajmujący* zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych:**

**9. *Najemcy* przysługuje prawo do korzystania w niezbędnym zakresie z urządzeń budynku (wejścia do budynku, klatki schodowej, korytarze) oraz dojazdu (dojazdu) do budynku, przy czym korzystanie przez Najemcę z powyższych uprawnień nie może utrudniać lub uniemożliwiać działalności Wynajmującego.**

**10. Przekazanie przedmiotu najmu zostanie dokonane protokołem zdawczo – odbiorczym, nie później niż w ciągu 5 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, podpisanym przez Stronę, stanowiącym załącznik nr ... do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.**

**11. Postanowienie ust. 9 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu trwania umowy. Najemca**

zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu, w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

12. Najemca oświadcza, że przedmiotu najmu nadaje się on do umówionego użytku i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

## §2

### Czynsz i opłaty dodatkowe

1. Z tytułu najmu Przedmiotu Najmu, **Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu miesięcznego netto w kwocie: xx zł** (słowniexx), powiększony o podatek od towarów i usług VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury Vat. Czynsz obowiązywał będzie od dnia rozpoczęcia działalności w Przedmiocie Najmu.
2. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje:
  - 1) opłatę za korzystanie z najętej powierzchni;
  - 2) koszt opłacanych przez **Wynajmującego** podatków i obowiązkowych opłat dotyczących najętej części nieruchomości;
  - 3) koszt ubezpieczenia najętej części nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych;
  - 4) zryczałtowany koszt usuwania mogących wystąpić awarii, które z mocy prawa należą do obowiązków **Wynajmującego**.
3. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty za zużyte media, przy czym płatności naliczane będą w oparciu o odczyty liczników i wodomierzy oraz ceny stosowane przez dostawców mediów, powiększone o podatek VAT, w szczególności za:
  - 1) zużycie energii elektrycznej – wg stawek stosowanych przez usługodawcę - na podstawie odczytu podlicznika zamontowanego przez najemcę ( w przypadku niemożliwości zamontowania licznika mierzącego w taryfie **Wynajmującego** rozliczenie nastąpi według stawki dominującej);
  - 2) zużycie zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków - na podstawie kosztów **Wynajmującego** – zgodnie ze wskazaniem podliczników zamontowanych przez najemcę;
  - 3) centralne ogrzewanie - w wysokości na podstawie wyliczonych kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> z poprzedniego roku.

**4. Należność z tytułu czynszu Najemca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na fakturze (faktura czynszowa).**

**5. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury czynszowej w terminie do 10-go dnia danego miesiąca, Najemca najpóźniej do 14-go dnia tego miesiąca, uiszcza kwotę odpowiadającą czynszowi w kwocie za poprzedni miesiąc, na numer**

*rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na ostatniej fakturze zaznaczając, że jest to wpłata na poczet należnego czynszu najmu i podatku od nieruchomości za dany miesiąc.*

*6. W przypadku uchybienia terminom płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe w wysokości maksymalnej.*

*7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.*

*8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez podpisu odbiorcy.*

*9. Najemcy przysługuje prawo do wglądu do dokumentacji związanej z kosztami świadczeń dodatkowych.*

4. Należności, o których mowa w ust. 3 będą płatne w terminie 21 dni od daty dostarczenia faktury do Najemcy na rachunek bankowy *Wynajmującego*, wskazany w fakturze.
5. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów lub usług VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

### § 3

#### **Sposób używania lokalu i obowiązki Stron**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz w jego otoczeniu. Najemca zobowiązuje się do dbania o estetykę i wygląd przedmiotu najmu odpowiedni do rodzaju wykonywanej działalności oraz zgodnie z wymaganiami wynikającymi z aktualnych przepisów prawa.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko po uzyskaniu pisemnej zgodą Wynajmującego.
4. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania albo odstąpienia od umowy, wykonane przez Najemcę prace i ulepszenia (w szczególności o których mowa w § 2 ust 3, ust 3 powyżej), stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego poniesionych przez Najemcę kosztów, albo Najemca będzie zobowiązany na żądanie Wynajmującego do przywrócenia stanu poprzedniego
5. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.
6. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do

zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac.

W ramach powyższego obowiązku Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację przedmiotu najmu, a także ponosi koszty jego utrzymania w należyłym stanie technicznym uwzględniając wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp, w szczególności w zakresie (o ile występują):

- 1) posadzek i tynków,
  - 2) stolarki drzwiowej i okiennej, oraz pozostałych elementów stolarskich,
  - 3) szklenia powierzchni okien,
  - 4) armatury, przyborów sanitarnych, oraz podejść wodnych i kanalizacyjnych,
  - 5) osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność przed zewnętrznymi służbami sanitarnymi w zakresie wskazanym w ust. 6.
8. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym:
- 1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Najemcy,
  - 2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie.
9. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
10. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Szyldy itd. zostaną usunięte przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami z ust. 8.
11. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.
12. Na Najemcy spoczywa obowiązek niezwłocznego informowania służb techniczno-eksploatacyjnych Wynajmującego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala, zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia.
- 13.
14. **Wynajmujący** zobowiązuje się do zapewnienia w pełnej sprawności i gotowości instalacji technicznych i mediów, służących do korzystania z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem.

**Wynajmujący** usunie niezwłocznie na własny koszt szkody i awarie, powstałe po dniu zawarcia umowy, niezawinione przez najemcę - nie dotyczy instalacji wykonanych przez *Najemcę*.

15.

1.

*Wynajmujący* ubezpiecza lokal (budynek) od ognia i innych zdarzeń losowych, natomiast Najemca ubezpiecza majątek ruchomy znajdujący się w wynajmowanym lokalu od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych.

2.

1)

2)

3)

4)

6.

#### § 4

##### Dozór i ochrona mienia

1. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

2. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia przedmiotu najmu przed włamaniem.

4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za nieprzestrzeganie zasad higieniczno-sanitarnych i wymogów epidemiologicznych związanych z najmem. Całkowitą odpowiedzialność przed organami kontroli sanitarnej w czasie trwania umowy ponosi Najemca.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp., jeżeli awaria nie powstała z jego winy.

#### § 5

##### Zabezpieczenie umowy

1. Przed podpisaniem niniejszej umowy, Najemca wniesie na rzecz Wynajmującego kaucję

w wysokości 1-miesięcznego czynszu najmu brutto, w formie ..... (pieniężna / gwarancja bankowa / gwarancja ubezpieczeniowa).

2. Kaucja służy zabezpieczeniu oraz zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu obowiązywania niniejszej umowy, w tym czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych, kar umownych oraz szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.
3. Najemca ma obowiązek zapewnić, aby kaucja zachowała moc wiążącą od chwili podpisania umowy, do upływu 30 dni od momentu rozwiązania umowy.
4. Jeżeli nie zajdzie powód do potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2, podlega ona zwrotowi w terminie 35 od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
5. Kaucja wniesiona w formie pieniężnej zwracana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy Najemcy, w kwocie pomniejszonej o koszty prowizji bankowej za przelew środków pieniężnych na rachunek Najemcy.
6. Do kaucji będą miały zastosowanie następujące zasady:
  - 1) Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z kaucji w przypadku uchybienia przez Najemcę jakimkolwiek terminowi płatności zobowiązania powstałego w związku z realizowaną umową, względem Wynajmującego i w wyznaczonym przez niego terminie.
  - 2) Wynajmujący zastrzega, że w sytuacji, gdy wniesiona kaucja nie będzie wystarczająca dla pokrycia rzeczywistych kosztów należnych Wynajmującemu zobowiązań, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Najemcy kwoty przewyższającej wartość wniesionej kaucji.

## **§ 5**

### **Okres obowiązywania umowy oraz wypowiedzenia**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia xx.xx.2022 r. do xx.xx.2022 roku.

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Każda ze Stron, z ważnych powodów, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, ze skutkiem rozwiązania umowy na koniec miesiąca kalendarzowego.

Przy czym:

- 1) Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, w szczególności, gdy:
  - a) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
  - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się bezprzedmiotowe lub niemożliwe,
  - c) wynajmowanie przedmiotu najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego,
  - d) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu nie leży w interesie publicznym.

3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca dopuści się względem Wynajmującego
  - 1) rażącego naruszenia warunków umowy,
  - 2) używać będzie przedmiotu najmu niezgodnie z jego umówionym przeznaczeniem,
  - 3) zalegać będzie z należnym czynszem najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący wezwie Najemcę do uregulowania zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy termin do ich zapłaty. Wynajmujący odstąpi od rozwiązania umowy jeśli Najemca ureguluje zaległości w dodatkowym terminie.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, przysługiwać mu będzie od Najemcy tytułem kary umownej dodatkowe wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
5. Umowa może ulec rozwiązaniu także w wyniku porozumienia Stron.
  - 2.
  - 1)
  - 2)
  - 3)
  - 4)
  - 5)
- 3.
4. Z czynności przekazania pomieszczeń w chwili zawarcia umowy i po wygaśnięciu niniejszej umowy strony sporządzają i podpisują protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis lokalu oraz jego stan techniczny.
5. **Najemca** nie może podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu umowy osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującemu**.

## § 7

### Kary umowne

1. Jeżeli Najemca nie zwróci przedmiotu najmu w terminie wskazanym w § 5 ust. 1, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień opóźnienia.
2. Najemca zapłaci wynajmującemu kary umowne za przekroczenie terminu, o którym mowa w § 2 ust 7 umowy w wysokości 10 % czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Jeżeli kary umowne naliczone zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy nie pokryją całości szkody Wynajmującego, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.



4. Kary umowne naliczone zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy będą płatne na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego, w terminie wskazanym w notcie.

## § 6

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomości.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby **Wynajmującego** sąd powszechny, przy czym strony dążyć będą do ugodowego ich rozstrzygnięcia.
4. Korespondencja **Wynajmującego** do **Najemcy** adresowana będzie:
  
5. Korespondencja **Najemcy** do **Wynajmującej** adresowana będzie:
  
6. Strony zobowiązane są do niezwłocznie powiadomić się wzajemnie o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią powyższego obowiązku, korespondencję skierowaną listem poleconym na poprzedni adres uważa się za skutecznie doręczoną.
7. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**

.....

.....

.....