

UMOWA NAJMU LOKALU

NR...../10

zawarta w dniur., pomiędzy:

1. **Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji** z siedzibą w Zielonej Górze przy ul. Wazów 42, nr NIP: 973-03-44-188, nr REGON: 970748470, nr KRS: 0000038429, reprezentowanym przez **Dyrektora - lek. Dariusza Suchorskiego**, zwanego w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

2....., zwaną/ym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

Umowa zostaje zawarta w trybie postępowania przetargowego.

§1

Przedmiot Umowy

1. **WYNAJMUJĄCY** przekazuje, a **NAJEMCA** przyjmuje w najem pomieszczenie nr o powierzchni użytkowejm kw., zlokalizowane na piętrze budynku **WYNAJMUJĄCEGO**, mieszczącego się w Zielonej Górze przy ul. Wazów 42 wraz ze znajdującymi się w lokalu zasobami **WYNAJMUJĄCEGO**, tj. wyposażeniem gospodarczym i sprzętem medycznym.
2. Wynajęte pomieszczenie przeznaczone jest na prowadzenie działalności medycznej w zakresie.....
3. **NAJEMCY** przysługuje uprawnienie wyłącznie do używania przedmiotu najmu.
4. Przekazanie przedmiotu najmu do używania nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy ujawnia metraż wynajmowanego lokalu wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem gospodarczym i sprzętem medycznym oraz ogólny stan pomieszczenia.

§2

Zobowiązania Najemcy

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu w sposób i w zakresie zgodnym z jego umownym przeznaczeniem, odpowiadającym właściwościom wynajętego lokalu i znajdujących się w nim zasobom.

2. Bez - wyrażonej w formie pisemnej - zgody **WYNAJMUJĄCEGO**, **NAJEMCA** nie może czynić w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian sprzecznych z jego umownym przeznaczeniem lub właściwościami. W przypadku nieuprawnionego dokonania zmian w przedmiocie najmu, **WYNAJMUJĄCEMU** będzie przysługiwać względem **NAJEMCY** roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego.

3. **NAJEMCA** zobowiązuje się do ponoszenia na własny koszt i we własnym zakresie nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu umowy, w tym bieżących napraw i drobnych prac remontowych.

4. **NAJEMCA** nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

5. **NAJEMCA** zobowiązuje się zdać przedmiot umowy po zakończeniu stosunku najmu w formie protokolarnej (protokół zdawczo-odbiorczy) w stanie nie gorszym, aniżeli wynikającym z normalnej eksploatacji (tj. będącej następstwem prawidłowego używania), a ewentualne uszkodzenia naprawić na własny koszt.

W przypadku, gdy zużycie przedmiotu najmu przekroczy stan, wynikający z normalnej eksploatacji, koszty remontu przedmiotu najmu, mającego na celu przywrócenie stanu wynikającego z normalnego zużycia, obciążą **NAJEMCĘ**.

6. **NAJEMCA** zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i wydania go **WYNAJMUJĄCEMU** w dniu rozwiązania umowy najmu.

Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez **NAJEMCĘ**, w lokalu tym pozostaną wniesione przez nich rzeczy, **WYNAJMUJĄCEMU** przysługiwało będzie prawo tymczasowego przeniesienia ich w inne miejsce na koszt i ryzyko **NAJEMCY**.

7. **NAJEMCA** - na każdorazowe żądanie **WYNAJMUJĄCEGO** - zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu w celu umożliwienia sprawdzenia sposobu używania lokalu oraz znajdujących się w nim zasobów, dokonania kontroli sanitarnej, przeprowadzenia inwentaryzacji oraz wykonania napraw i remontów obciążających **WYNAJMUJĄCEGO**.

8. **NAJEMCA** lokalu użytkowego, znajdującego się na terenie Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA w Zielonej Górze zobowiązany jest do korzystania z części wspólnych nieruchomości budynkowej, przede wszystkim ścian oraz tzw. powierzchni ruchu, w sposób odpowiadający - przyjętej przez **WYNAJMUJĄCEGO** - formule zarządu nieruchomością, a także zgodnie ze specyfiką i właściwościami obiektu.

9. **NAJEMCĘ** obowiązuje bezwzględny zakaz wykorzystywania powierzchni drzwi, ruchu oraz wewnętrznych ścian budynku w celach innych, aniżeli wynikających z dyspozycji przepisów prawa, treści decyzji wydanych przez NFZ oraz zarządzeń **WYNAJMUJĄCEGO**. Zabrania się zamieszczania na wskazanych wyżej powierzchniach reklam, w szczególności zaś ich plakatowania, jak również kolportażu ulotek, stawiania tzw. koziółków reklamowych, standów, banerów itp.

10. **NAJEMCY** świadczący usługi na terenie Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA w Zielonej Górze zobowiązani są używać tabliczek informacyjnych oraz innych form oznakowania zewnętrznego po dokonaniu stosownych uzgodnień z **WYNAJMUJĄCYM**.

11. W przypadku wniesienia przez **NAJEMCĘ** do przedmiotu najmu wszelkiego rodzaju sprzętu i aparatury specjalistycznej o wysokiej energochłonności, **NAJEMCA** jest zobowiązany do zainstalowania na własny koszt podlicznika w celu dokładnego określenia kosztów zużycia energii elektrycznej, którymi **NAJEMCA** zostanie obciążony w całości.

12. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu **NAJEMCY**, wniesionym przez niego do przedmiotu najmu.

§3

Zobowiązania Wynajmującego

1. **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się wydać **NAJEMCY** i utrzymać przedmiot najmu w stanie gwarantującym jego - wynikające z treści umowy - używanie.

2. **WYNAJMUJĄCY** zapewnia **NAJEMCY** swobodny dostęp do lokalu użytkowego, a zatem możliwość korzystania z tzw. powierzchni ruchu na zasadzie udostępnienia drogi koniecznej.

3. Dodatkowo, **WYNAJMUJĄCY** zobowiązuje się do:

- a) udostępnienia energii elektrycznej;
- b) umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej;
- c) udostępnienia poboru ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków;
- d) zapewnienia łączności telefonicznej;
- e) umożliwienia korzystania ze sterylizatorni i pralni

4. Miesięczne rozliczenia za świadczenia wymienione w ust. 3 pkt b i c wliczone są w kwotę czynszu. Natomiast zobowiązania, wynikające z ust. 3 pkt e) rozliczane będą na podstawie cen obowiązujących u **WYNAJMUJĄCEGO**.

5. Miesięczne rozliczenie za zużycie energii elektrycznej (§3 ust.3 pkt a) następowało będzie wg stanu jej rzeczywistego zużycia przez **NAJEMCĘ** na podstawie średniej ceny jednostkowej wskazanej przez dostawcę energii elektrycznej.

6. Za zużycie energii elektrycznej, **WYNAJMUJĄCY** wystawi **NAJEMCY** fakturę VAT do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, z terminem płatności, wynoszącym 14 dni licząc od daty jej wystawienia. Zapis §4 ust.4 stosuje się odpowiednio.

7. **WYNAJMUJĄCY** obciąży **NAJEMCĘ** za korzystanie z telefonu na podstawie refaktury, przedstawionej przez Telefonię DIALOG S.A. (abonament i rozmowy z załączonym miesięcznym bilingiem).

8. **WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo doliczania do wszystkich cen odpowiedniej stawki podatku VAT.

§4

Czynsz najmu i zasady płatności

1. **NAJEMCA** płacić będzie **WYNAJMUJĄCEMU** czynsz najmu w wysokościzł. (słownie:.....) + 22% VAT za 1 m. kw. przedmiotu najmu.

2. Podstawę zapłaty czynszu najmu stanowić będzie faktura, wystawiona przez **WYNAJMUJĄCEGO** do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

3. **NAJEMCA** zobowiązany jest do dokonania zapłaty czynszu najmu w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury.

4. Uchybienie terminowi zapłaty uprawnia **WYNAJMUJĄCEGO** do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

5. Określona w umowie wysokość czynszu najmu podlega waloryzacji stosownie do odnotowanego w danym okresie rozliczeniowym wskaźnika inflacji oraz wzrostu kosztów, ponoszonych przez **WYNAJMUJĄCEGO** w związku ze wzrostem cen i koniecznością utrzymania przedmiotu najmu w stanie gwarantującym możliwość jego umownego używania przez **NAJEMCĘ**.

6. Jeżeli **NAJEMCA** dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, **WYNAJMUJĄCY** może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym.

7. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu najmu, z którego zapłatą **NAJEMCA** zalega dłużej niż jeden rok, **WYNAJMUJĄCEMU** przysługuje ustawowe prawo zastawu na ruchomościach **NAJEMCY** wniesionych do przedmiotu najmu.

§5

Czas trwania umowy

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nie oznaczony z mocą obowiązywania od dnia2010 r.

§6

Sposoby i przypadki rozwiązania umowy

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **WYNAJMUJĄCEMU** przysługuje prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy lub jego właściwościami;
 - b) nieuprawnionego dokonania zmian i przeróbek przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem lub właściwościami;
 - c) wykroczenia przeciwko - ustalonemu w siedzibie **WYNAJMUJĄCEGO** - porządkowi;
 - d) nieudostępnienia przedmiotu najmu **WYNAJMUJĄCEMU** w celu kontroli sposobu i zakresu jego używania;
 - e) przywłaszczenia wyposażenia gospodarczego lub sprzętu medycznego, stanowiącego zasoby **WYNAJMUJĄCEGO**;
 - f) wystąpienia zwłoki w płatnościach czynszu najmu lub innych świadczeń, związanych z realizacją umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - g) oddania przedmiotu najmu do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej;
 - h) spowodowania bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia pacjentów w związku z realizacją umowy;
 - i) utraty stosownych uprawnień do wykonywania zawodu, jeżeli lokal został wynajęty z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej;
 - j) faktycznego zaprzestania świadczenia usług medycznych w wynajętym pomieszczeniu przez okres co najmniej trzech miesięcy;

§7

Odpowiedzialność Najemcy

1. **NAJEMCA** ponosi pełną odpowiedzialność za spowodowanie szkody w mieniu **WYNAJMUJĄCEGO** pozostającej w związku z nieprawidłowym, tj. sprzecznym z umownym przeznaczeniem lub właściwościami przedmiotu najmu użytkowaniem.

2. Odpowiedzialność odszkodowawcza **NAJEMCY** obejmuje stratę i utracone korzyści.

§8

Klauzula dodatkowa

NAJEMCA oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT, posiada NR NIP: i upoważnia **WYNAJMUJĄCEGO** do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do jej odbioru.

§9

Ewentualne zmiany w umowie

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają zachowania formy pisemnego aneksu.

§10

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie właściwe przepisy ustawy kodeks cywilny.

2. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć pomiędzy stronami umowy, zostaną poddane pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego, właściwego miejscowo dla siedziby **WYNAJMUJĄCEGO**.

§11

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA