

UMOWA NAJMU

zawarta w Białymstoku w dniu pomiędzy:

SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ WOJEWÓDZKIM SZPITALEM ZESPOLONYM IM. JĘDRZEJA ŚNIADECKIEGO W BIAŁYMSTOKU, kod 15-950, ul. M.C. Skłodowskiej 26, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000003421, NIP: 542-25-29-292, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **„Wynajmującym”**,

a

.....

.....

.....

zwaną dalej **„Najemcą”**

Wynajmujący i Najemca będą zwani w dalszej części niniejszej umowy **„Stronami”**, a każda z nich odrębnie **„Stroną”**.

Strony postanawiają co następuje:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia, o ogólnej powierzchni 265,30 m², szczegółowo opisane w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej przedmiotem najmu.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę jako pomieszczenia pomocnicze, służące do przechowywania sprzętu i środków czystości, zorganizowania szatni pomieszczeń socjalnych i magazynów, w związku z wykonywaniem na rzecz Wynajmującego usług higieny szpitalnej na podstawie odrębnej umowy, tj.
3. Najemcy nie przysługuje prawo zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu miesięcznego w wysokości zł netto (słownie:), powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT. Opłaty eksploatacyjne obciążające Najemcę w związku z utrzymaniem przedmiotu najmu są wliczone w miesięczny czynsz.
2. Miesięczny czynsz, płatny będzie z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na fakturze.
3. Za opóźnienie w płatności czynszu i opłat określonych w ust. 1, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. Stawka czynszu będzie waloryzowana raz w orku na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowanego w Monitorze Polskim, za rok poprzedni. Czynsz na podstawie zdania poprzedniego wzrasta począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym opublikowano wskaźnik wskazany w zdaniu poprzednim.

§ 3

1. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu podmiotom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian przedmiotu najmu, w szczególności przeróbek lub adaptacji. Wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia zaakceptowane przez Wynajmującego zmiany przedmiotu najmu uzyskuje na własny koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca zobowiązany będzie do wykonywania na własny koszt niezbędnych prac wyposażeniowo – aranżacyjnych przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu zakresu prac z Wynajmującym.
4. Utrzymanie przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami w stanie przydatności do użytku w zakresie remontów bieżących, drobnych napraw i konserwacji obciąża Najemcę.
5. Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić na piśmie Wynajmującego o konieczności dokonania napraw przedmiotu najmu, które z mocy prawa obciążają Wynajmującego. W razie braku dokonania zawiadomienia Najemca odpowiada za szkodę.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości na zajmowanej powierzchni oraz w bezpośrednim sąsiedztwie.
7. Najemcę obciąża obowiązek spełnienia na własny koszt i ryzyko wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z używaniem przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami i prowadzoną przez niego działalnością.
8. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby, którymi się posługuje.
9. Wynajmujący nie odpowiada za ochronę przedmiotu najmu i znajdującego się w przedmiocie najmu mienia.
10. Jeżeli Najemca nie wykonuje pomimo upomnienia Wynajmującego obowiązków w zakresie należytego utrzymania przedmiotu najmu, ciążących na nim z mocy niniejszej umowy lub przepisów prawa, Wynajmujący może dokonać czynności objęte tymi obowiązkami na koszt i ryzyko Najemcy. Uprawnienie to przysługuje Wynajmującemu niezależnie od prawa do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
11. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych ze stratami powstałymi na skutek niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo sprawowania kontroli nad sposobem wykorzystywania przedmiotu najmu przez Najemcę.
13. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonego. Najemca nieodpłatnie pozostawia Wynajmującemu ulepszenia przedmiotu najmu, które nie dają się odłączyć bez naruszenia całości.
14. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 13, powyżej, Wynajmujący zażąda od Najemcy zwrotu kosztów poniesionych w związku z przywróceniem przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

15. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, ani odszkodowanie z jakichkolwiek tytułów niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.
16. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany odnowić przedmiot najmu i dokonać w nim obciążających go napraw w terminie 14 dni od dnia zakończenia najmu, a także w tym terminie zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy.
17. Wykonawca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu po dopełnieniu obowiązków określonych w ust. 16, w terminie 14 dni od dnia zakończenia najmu. Odbiór przedmiotu najmu przez Wynajmującego, po zakończeniu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym.
18. W przypadku uchybienia terminowi określonemu w ust. 17 Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 1/15 czynszu najmu określonej w § 2 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.

§ 4

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia lub dnia ustania obowiązywania umowy określonej w § 1 ust. 2 – zależnie która z dat nastąpi wcześniej.

§ 5

1. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach określonych w przepisach prawa.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli Najemca podnajął, wynajął lub oddał przedmiot najmu lub jego część w bezpłatne używanie;
 - 2) w innych wypadkach istotnego uchybienia przez Najemcę obowiązkowi wynikającemu z niniejszej umowy, w tym dewastacji przedmiotu najmu przez Najemcę.
3. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących okolicznościach:
 - 1) zmiany statusu prawnego Wynajmującego;
 - 2) zmiany przepisów prawnych powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu najmu przez Wynajmującego;
 - 3) zamiaru sprzedaży bądź przekazania w nieodpłatne użytkowanie nieruchomości bądź jej części, w której znajduje się przedmiot najmu;
 - 4) rozpoczęcia prac związanych z przebudową i rozbudową SP ZOZ Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku oraz inne nieprzewidziane sytuacje mające wpływ na zmiany organizacyjne SP ZOZ Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku;
 - 5) wystąpienia potrzeb związanych z wykonywaniem usług medycznych przez Wynajmującego, a także innej działalności Wynajmującego.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego bez prawa odszkodowania.
5. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę za zgodnym porozumieniem w każdym czasie.

§ 6

- 1.** Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne:
 - 1) za wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego z przyczyn, za które Najemca ponosi odpowiedzialność w wysokości 5 – krotnego miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu obciążenia;
 - 2) za naruszenie obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 6 w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu obciążenia, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
- 2.** Strony dopuszczają możliwość kumulowania kar umownych.
- 3.** Jeżeli kara umowna z któregokolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 7

1. Załączniki stanowią integralną część umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory, które mogą wyniknąć przy realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
5. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....