

## UMOWA NAJMU

zawarta w Białymstoku w dniu .....pomędzy:

**SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ WOJEWÓDZKIM SZPITALEM ZESPOLONYM IM. JĘDRZEJA ŚNIADECKIEGO W BIAŁYMSTOKU**, kod 15-950 ul. M. Skłodowskiej-Curie 26, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych 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:

**Dyrektora** – dr n.med. Cezarego Nowosielskiego

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 25 m<sup>2</sup> powierzchni usytuowanej w budynku Oddziałów Internistycznych, na parterze, na holu głównym przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 25 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Przedmiot najmu stanowi część składową nieruchomości położonej na działce nr 1759, wpisanej do Księgi Wieczystej nr BI1B/00079059/0, prowadzonej przez Sad Rejonowy w Białymstoku.
2. Najemcy nie przysługuje prawo zmiany przeznaczenia wynajmowanej powierzchni, o której mowa w ust. 1.

### § 2

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu miesięcznego w wysokości 800,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Miesięczny czynsz określony w §2 ust. 1 umowy zostaje obniżony o 35% w stosunku do podstawowej stawki czynszu, począwszy od dnia obowiązywania umowy do dnia odwołania stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów pobranej energii elektrycznej, wg wskazań liczników zainstalowanych na koszt Najemcy. Liczniki, o których mowa w zdaniu poprzednim zainstalowane zostaną w terminie ..... od podpisania niniejszej Umowy.

4. Miesięczny czynsz, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu oraz miesięczny pobór za energię elektryczną, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatny będzie w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury wystawionej na koniec miesiąca za miesiąc, za który przysługuje, na rachunek Wynajmującego, wskazany w treści faktury.
5. Za opóźnienie w płatności czynszu, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu oraz ryczałtu za energię elektryczną, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia.
6. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będzie waloryzowana według wzrostu wskaźnika cen towarów i usług, podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowanego w Monitorze Polskim po zakończeniu każdego roku.

### § 3

1. Najemca nie może przekazywać uprawnień 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 Najemca.
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. Najemca zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień i opinii niezbędnych do prowadzenia działalności.
8. Najemcę obciąża obowiązek spełnienia na własny koszt i ryzyko wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami i prowadzoną przez niego działalnością.
9. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby, którymi się posługuje, a także przez swoich klientów i gości.
10. Wynajmujący nie odpowiada za ochronę przedmiotu najmu i znajdującego się w przedmiocie najmu mienia.
11. 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.
12. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych ze stratami powstałymi na skutek niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu.
13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo sprawowania kontroli nad sposobem wykorzystywania przedmiotu umowy przez Najemcę.

14. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nieodpłatnie pozostawia Wynajmującemu ulepszenia przedmiotu najmu, które nie dają się odłączyć bez naruszenia całości.
15. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w ust. 14, powyżej, Wynajmujący zażąda od Najemcy zwrotu kosztów poniesionych w związku z przywróceniem przedmiotu umowy do stanu pierwotnego.
16. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, ani odszkodowanie z jakichkolwiek tytułów niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.
17. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić przedmiot najmu i dokonać nim obciążających napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie najmu w chwili wydania go Najemcy.

#### § 4

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia .....

#### § 5

1. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w następujących przypadkach:
  - 1) jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje nałożone umową obowiązki, dopuszczając do powstania szkód;
  - 2) jeżeli Najemca zwleka z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności;
  - 3) jeżeli Najemca poddierżawił, wynajął lub oddał przedmiot najmu lub jego część w bezpłatne używanie;
  - 4) w innych wypadkach istotnego uchybienia przez Najemcę obowiązkowi wynikającym z niniejszej umowy, a ciężącym na nim w związku z niniejszą umową w tym dewastacji przedmiotu najmu przez Najemcę .
2. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących okolicznościach:
  - 1) zmiany statusu prawnego Wynajmującego lub Najemcy;
  - 2) zmiany przepisów prawnych powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu dzierżawy 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 realizacją Koncepcji Funkcjonalno - Kosztorysowej Przebudowy i Rozbudowy 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.
3. Najemca ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 3 –miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 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, o którym mowa w § 2 ust. 1, 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 któregośkolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.
4. Kary wskazane w ust. 1 są niezależne od siebie, a naliczenie kary umownej z tytułu wypowiedzenia Umowy (określonej w ust. 1 pkt. 1)) nie wyłącza naliczenia kary umownej z tytułu naruszenia § 3 ust. 6 (określonej w ust. 1 pkt. 2)).
5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy Wynajmujący zachowuje prawo do dochodzenia należnych mu na podstawie Umowy kar umownych oraz odszkodowania, § 7
1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory, które mogą wyniknąć przy realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
4. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....