

## **UMOWA NAJMU SAMODZIELNEGO LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu 2021 r., w Słupcy  
pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Słupcy**, z siedzibą przy ul. Traugutta 7, 62-400 Słupca, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zdrowotnych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000033422, **NIP: 6671534335, REGON: 000306621,**

reprezentowanym przez kierownika:

**dr Macieja Sobkowskiego – p.o. Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Słupcy, ul. Traugutta 7, REGON: 000306621, NIP: 6671534335**, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego

w dalszej części umowy zwanym **Wynajmującym**,

a

w dalszej części umowy zwanym **Najemcą**,

zwanymi łącznie Stronami lub każdy z osobna Stroną,

zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr IX/60/2019 Rady Powiatu Słuckiego z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Słupcy, dla którego Powiat Słucki jest Pomiotem Tworzącym,

o następującej treści:

### **§ 1**

#### **Przedmiot Umowy**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem lokalu użytkowego (zwanego dalej Lokalem) składającego się z 5 pomieszczeń (szatnia, pomieszczenie biurowe, pomieszczenie do mycia wózków, pomieszczenie centralnego dozowania, magazyn) o łącznej powierzchni 71 m<sup>2</sup>, usytuowanego w Budynku A (Szpital), położonym w Słupcy przy ul. Traugutta 7, (zwanego dalej Budynkiem) na nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 335/14 o powierzchni 3,9202 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słupcy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o Nr KW KN1S/00052121/1.
2. Powierzchnia Lokalu stanowić będzie podstawę do naliczania wszelkich należności wynikających z Umowy.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca bierze w najem Przedmiot najmu na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

### **§ 2**

#### **Przeznaczenie Przedmiotu Umowy**

1. Przedmiot Umowy będzie wykorzystywany przez Najemcę w związku z zawartą pomiędzy stronami umowy najmu umową nr ..... z dnia ..... 2021 r. na świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości powierzchni i wyposażenia oraz transport wewnątrzszpitalny w obiektach SP ZOZ w Słupcy, do prowadzenia działalności związanej z realizacją tych usług.

2. Najemca będzie mógł korzystać, niezależnie od Przedmiotu Umowy także z części nieruchomości, które służą do wspólnego użytku, z zastrzeżeniem jednak, że Wynajmujący może te powierzchnie bez uzyskiwania zgody Najemcy zagospodarować, bądź wyłączyć ze wspólnego użytku. W takim przypadku Najemcy nie będą przysługiwać względem Wynajmującego żadne roszczenia.

3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal spełnia wszelkie wymagane przepisami prawa wymogi bezpieczeństwa dla obiektów tego rodzaju, a wszystkie instalacje znajdujące się w Lokalu są sprawne technicznie i w żaden sposób nie zagrażają zdrowiu lub życiu przebywających w Lokalu osób.

4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu, że nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń oraz, że Lokal spełnia wymogi konieczne do prowadzenia działalności opisanej w § 2 ust. 1 Umowy.

### **§ 3**

#### **Wydanie Przedmiotu Umowy**

1. Przedmiot Umowy znajduje się w posiadaniu Najemcy.

2. Załącznik nr 1 do Umowy stanowi Protokół zdawczo- odbiorczy, w którym udokumentowany będzie stan techniczny Przedmiotu Umowy.

### **§ 4**

#### **Okres najmu**

Umowa najmu jest zawarta na czas oznaczony, do dnia ..... 2022 r. ze skutkiem od dnia ..... 2021 r.

### **§ 5**

#### **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest i nie będzie przedmiotem najmu, dzierżawy oraz, że nie zostanie oddany w bezpłatne użyczenie podczas całego okresu obowiązywania Umowy.

2. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy, jego personelowi i klientom, dostęp do Lokalu, a także możliwość dojazdu do Budynku z drogi publicznej.

3. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie informować Najemcę o:

a) każdej zmianie stanu prawnego Budynku;

b) planowanych remontach Budynku mogących mieć wpływ na utrudniony dostęp do Budynku.

4. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymywania Budynku, w którym usytuowany jest Przedmiot Umowy oraz nieruchomości, na której posadowiony jest Budynek we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym wykonywanie Najemcy działalności opisanej w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy.

5. Wynajmujący ma obowiązek wykonywania wszelkich napraw części wspólnych Budynku takich jak:

a) instalacje elektryczne i kanalizacyjne, dźwigi osobowe znajdujące się w Budynku;

b) stropy, dachy, elewacje;

6. Wynajmujący będzie posiadał dodatkowy klucz do Lokalu na wypadek konieczności wejścia do Lokalu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii bądź innego zagrożenia.

## § 6

### Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, w szczególności w sposób umożliwiający korzystanie z innych lokali ich najemcom.
2. Najemca jest zobowiązany dbać o stan techniczny Przedmiotu Umowy, w tym dokonywać wszystkich bieżących drobnych napraw, związanych z bieżącym korzystaniem z Lokalu.
3. Najemca jest zobowiązany utrzymywać właściwy stan techniczny wszystkich instalacji i urządzeń istniejących w lokalu.
4. Najemca ubezpieczy na własny koszt Lokal wraz ze znajdującym się w nim mieniem, od ognia i innych zdarzeń losowych.
5. Strony wyłączają prawo Najemcy do skorzystania w ramach niniejszej umowy z uprawnień przewidzianych przepisem art. 664 Kodeksu cywilnego.
6. Najemca nie ma prawa, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, do dokonywania jakichkolwiek zmian, remontów, przebudowy oraz modernizacji Lokalu.
7. Najemca ma prawo do zainstalowania w Lokalu urządzeń telekomunikacyjnych i alarmowych.

## § 7

### Czynsz

1. Z tytułu najmu Lokalu, Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego Czynszu w wysokości iloczynu stawki podstawowej ..... zł netto (słownie:.....) za 1 m<sup>2</sup> oraz powierzchni ogólnej Lokalu wskazanej w § 1 ust. 1 Umowy na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Do Czynszu najmu każdorazowo doliczany będzie podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz będzie płatny miesięcznie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
4. Za dzień zapłaty Czynszu Strony uważają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Czynsz w wysokości, o jakiej mowa w ust. 1, będzie płatny za każdy pełny miesiąc kalendarzowy obowiązywania Umowy. W razie obowiązywania Umowy przez część miesiąca kalendarzowego, Czynsz ulega obniżeniu proporcjonalnie do okresu obowiązywania Umowy.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo waloryzacji Czynszu nie częściej jednak niż raz w roku, począwszy od 01.01.2022 r., na podstawie wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w bieżącym roku w stosunku do roku ubiegłego ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ze skutkiem na cały rok bieżący. Przy czym waloryzacji nie dokonuje się, jeżeli wskaźnik, o którym mowa powyżej, będzie miał wartość ujemną albo równą 0. Podwyższenie na tej podstawie Czynszu najmu nie jest traktowane jako zmiana Umowy najmu i nie wymaga wypowiedzenia wysokości Czynszu przez Wynajmującego, ani sporządzania i podpisywania aneksu. Faktura wyrównująca kwotę czynszu będzie wystawiona po ogłoszeniu wskazanego powyżej wskaźnika, najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, w którym ogłoszono opisany wyżej wskaźnik. Wraz z opisaną powyżej fakturą Wynajmujący prześle Najemcy informację o wysokości wskaźnika waloryzacyjnego oraz wzroście wysokości czynszu najmu.
7. Waloryzacja Czynszu zgodnie z ust. 6, nie pozbawia Wynajmującego prawa do jednostronnej zmiany Czynszu.
8. Czynsz nie obejmuje opłat za dostawę usług eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem Lokalu, w szczególności powierzchni wspólnych oraz związanych

dostarczaniem do Lokalu usług eksploatacyjnych, w postaci energii elektrycznej, ogrzewania, wody oraz wywozu nieczystości, które Najemca ma obowiązek ponosić dodatkowo, na zasadach opisanych w § 8 Umowy.

9. Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w płatnościach w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie Czynnosa.

10. Czynnosa płatny jest począwszy od dnia ..... 2021 r.

## **§ 8**

### **Oplaty eksploatacyjne**

1. Najemca będzie ponosił koszty związane dostarczaniem do Lokalu usług eksploatacyjnych, związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem Lokalu, w szczególności powierzchni wspólnych oraz związanych dostarczaniem do Lokalu usług eksploatacyjnych, w postaci energii elektrycznej, ogrzewania, wody oraz wywozu nieczystości.

2. Rozdział Oplat eksploatacyjnych pomiędzy Najemcę Lokalu i innych najemców następuje proporcjonalnie do powierzchni przez nich wynajętej.

3. Najemca zobowiązuje się wnosić miesięczne zaliczki na poczet Oplaty eksploatacyjnej w wysokości ..... zł/m<sup>2</sup> netto (.....).

## **§ 9**

### **Podnajem**

1. Najemca nie ma prawa do oddania Przedmiotu Umowy innej osobie w podnajem bądź bezpłatne używanie, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę w formie pisemnej.

2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 300,00 zł netto (słownie: trzysta złotych 00/100) w sytuacji naruszenia zakazów o jakich mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 14 dni od daty wezwania go do zapłaty przez Wynajmującego.

## **§ 10**

### **Prace adaptacyjne**

1. Wynajmujący zezwala na dokonanie przez Najemcę nakładów polegających na wykonaniu prac remontowo-adaptacyjnych, mających na celu doprowadzenie Lokalu do potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, które to nakłady muszą zostać każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym.

2. Prace remontowo-adaptacyjne, o których mowa w § 10 pkt 1, zostaną wykonane przez Najemcę na własny koszt i we własnym zakresie. Najemca będzie ponadto, zobowiązany do wykonywania wyłącznie na swój koszt i ryzyko wszelkich prac w Lokalu, będących wynikiem zobowiązań nałożonych na niego przez właściwe organy administracji publicznej oraz towarzystwa ubezpieczeń. Dodatkowo, Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt podłączeń urządzeń, których nie dostarcza Wynajmujący.

3. Obowiązek uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi, a także z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności spoczywa na Najemcy.

4. Wynajmujący jest uprawniony do wstępu do Lokalu w celu skontrolowania prac, o których mowa w § 10 pkt 1 pod kątem ich zgodności z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz zaakceptowanymi projektami lub harmonogramami. Najemca jest zobowiązany usunąć niezgodności z wymogami, o których mowa powyżej w terminie określonym przez Wynajmującego.

5. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę wskazane w § 10 pkt 1 po zakończeniu stosunku najmu pozostaną w Lokalu. Strony, w drodze porozumienia, mogą przyznać Najemcy prawo usunięcia z Lokalu dokonanych przez niego nakładów, niestanowiących części składowej Lokalu. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń w związku z pozostawieniem w Lokalu jakichkolwiek nakładów, włączając w to te,

o których mowa powyżej, a nie będących przedmiotem porozumienia Stron dotyczącego przyznania Najemcy prawa do usunięcia z Lokalu dokonanych przez niego nakładów. Wedle swojego wyboru Wynajmujący może również żądać przywrócenia Lokalu do stanu z dnia jego wydania. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń przysługujących mu w związku z obowiązkiem przywrócenia Lokalu do stanu z dnia jego wydania.

## **§ 11**

### **Rozwiązanie Umowy**

1. Każda ze stron może rozwiązać, w formie pisemnej, umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę Czynszu za 2 pełne okresy płatności, Wynajmujący pisemnie wezwie Najemcę do zapłaty zaległych płatności w terminie miesiąca od doręczenia wezwania. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia..
3. W przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę do należytego wykonywania Umowy, a w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Poza przypadkami przewidzianymi ustawą – Kodeks cywilny oraz § 11 ust. 1 i 2 niniejszej Umowy Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach:
  - a) trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu;
  - b) rozwiązania lub odstąpienia od zawartej pomiędzy stronami umowy najmu umowy nr ..... z dnia ..... 2021 r. na świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości powierzchni i wyposażenia oraz transport wewnętrzny w obiektach SP ZOZ w Słupcy,
  - c) oddania Lokalu osobie trzeciej do używania/ użytkowania/ najmu/ dzierżawy w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - d) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę jakiegokolwiek innego zobowiązania nałożonego na niego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

## **§ 12**

### **Zwrot Lokalu**

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal Wynajmującemu, w terminie 3 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku najmu, w stanie nie pogorszonym.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące wynikiem prawidłowego z niego korzystania.
3. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku w zakresie określonym w ust. 1 terminie, zobowiązany on będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 50,00 zł netto (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Lokalu.
4. Do czasu zwrotu Lokalu Wynajmującemu, Najemca jest zobowiązany uiszczać Czyszn w dotychczasowej wysokości.
5. Zwrot Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym Strony opiszą stan techniczny Lokalu.

### **§ 13**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie spory wynikłe na podstawie Umowy, nierozwiązane za porozumieniem stron, będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Żadna ze Stron nie może dokonać przeniesienia praw wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.
5. Strony zobowiązują się do informowania o wszystkich zmianach adresu w terminie 7 dni od takiej zmiany. W przypadku zaniedbania niniejszego obowiązku wszelkie oświadczenia przesłane na adres wskazany w Umowie będą uważane za prawidłowo doręczone.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

*Wynajmujący:*

*Najemca:*