

Wzór umowy najmu

zawarta w dniu r. pomiędzy Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Parczewie przy ul. Kościelnej 136, 21-200 Parczew, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 0000015873,, reprezentowanym przez:

Dyrektora – mgr Janusza Hordejuka, zwanego w dalszej części umowy Wynajmującym

a

.....
zarejestrowaną w, reprezentowaną przez:,
zwanym w dalszej części umowy Najemcą
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy, jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 45,5 m², znajdujących się w budynku Wynajmującego przy ul. Kościelnej 136, którego to Wynajmujący jest użytkownikiem (wpis do KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr), wraz z wyposażeniem, z przeznaczeniem na wykorzystanie w zakresie wykonywania umowy na usługi utrzymania czystości, usług pomocniczych przy pacjentach oraz transportu wewnątrzszpitalnego z dnia r. umowa nr:
2. Szczegółowy opis pomieszczeń oraz ich wyposażenia został określony w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu przekazany Najemcy jest wolny od wad prawnych i fizycznych.

§ 2

1. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu stron, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy, zawierającego opis stanu technicznego pomieszczeń oraz ich wyposażenia. Protokół ten stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
4. Postanowienie ust. 3 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu umowy po zakończeniu najmu. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w ostatnim dniu obowiązywania umowy, do godziny 12:00. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy, zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie 3 dni od dnia jej rozwiązania.
5. Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz że nadaje się ono do umówionego użytku.

§ 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację wynajmowanych pomieszczeń oraz ich wyposażenia, a także ponosi koszty ich utrzymania w należytym stanie technicznym uwzględniając wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp w zakresie:
 - posadzek i tynków,
 - stolarki drzwiowej i okiennej, oraz pozostałych elementów stolarskich,
 - szklenia powierzchni okien,
 - armatury, przyborów sanitarnych, oraz podejść wodnych i kanalizacyjnych,
 - osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność przez zewnętrznymi służbami sanitarnymi w zakresie wskazanym w ust. 1.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

4. Z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy, wykonane przez Najemcę prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych kosztów na rzecz Najemcy.
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. Wykonawca zobowiązuje się do dokonywania konserwacji i napraw wynajmowanego sprzętu stanowiącego wyposażenie pomieszczeń, zgodnie z zaleceniami producenta i w sposób konieczny do ich utrzymywania w stanie niepogorszonym, na własny koszt.

§ 4

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.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia najmowanych pomieszczeń przed włamaniem.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za nieprzestrzeganie zasad higieniczno-sanitarnych i wymogów epidemiologicznych związanych z wynajmem pomieszczeń. Całkowitą odpowiedzialność przed organami kontroli sanitarnej w czasie trwania umowy ponosi Najemca.

§ 6

Najemca nie może dokonać zmian funkcji i przeznaczenia przedmiotu najmu, zmian w instalacjach i konstrukcji budynku oraz zmian w wyposażeniu technicznym bez zasięgnięcia opinii i pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

Najemca nie może oddać w podnajem ani do bezpłatnego używania wynajmowanego pomieszczenia osobom trzecim.

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz:
 - 1) za wynajmowane pomieszczenia w wysokości 15,00 zł netto za 1m², łącznie za 45,5 m² czynsz będzie wynosił: 682,50 zł netto, plus podatek VAT w obowiązującej wysokości; jeżeli czas trwania najmu nie objął pełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz za ten miesiąc zostanie ustalony proporcjonalnie do liczby dni najmu w tym miesiącu;
 - 2) za wynajmowane wyposażenie w wysokości 625,00 zł netto, plus podatek VAT w obowiązującej wysokości; jeżeli czas trwania najmu nie objął pełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz za ten miesiąc zostanie ustalony proporcjonalnie do liczby dni najmu w tym miesiącu.
2. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie ponosił niżej wyszczególnione opłaty eksploatacyjne:
 - 1) za centralne ogrzewanie w wysokości 3,70 zł netto miesięcznie za 1 m² wynajmowanej powierzchni, plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;
 - 2) za wodę zimną i ścieki wg wskazań licznika, w wysokości 7,02 zł netto miesięcznie za 1 m³, plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;
 - 3) za podgrzanie zimnej wody, wg wskazań licznika, w wysokości 23,42 zł netto za 1 m³, plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;
 - 4) za energię elektryczną, wg wskazań licznika, po cenie ustalonej przez sprzedawcę energii elektrycznej;
 - 5) za wywóz nieczystości stałych w wysokości 80,00 zł netto, plus podatek VAT wg obowiązującej stawki;
 - 6) za korzystanie z telefonu, w wysokości 10,00 zł miesięcznie netto (ryczałt), plus podatek VAT wg obowiązującej stawki.

§ 9

1. Czynsz, o którym mowa w § 8 ust. 1 płatny, będzie miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §8 ust. 2, będą płatne w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
3. Wszelkie należności będą płatne w formie bezgotówkowej, na rachunek bankowy Wynajmującego nr: 92 8042 0006 0000 4851 2000 0020
4. Strony dopuszczają możliwość potrącenia kwot należnego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, z wynagrodzenia Najemcy przysługującego mu z tytułu realizacji umowy, o której mowa w §1 ust. 1.

§ 10

1. Waloryzacja kwot wymienionych w § 8 ust. 1 pkt 1 i 2, będzie następować jeden raz w roku od 1 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Podwyższenie czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany umowy. Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu GUS określił nową wartość czynszu. W przypadku opóźnienia w publikacji wymienionych wskaźników wyrównanie czynszu nastąpi przy kolejnej wystawianej fakturze.
2. Waloryzacja, o której mowa w ust.1 następuje poprzez podwyższenie stawek czynszu netto z o średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych.
3. Kwota czynszu ustalona na zasadach, o których mowa w ust. 2 ulega zaokrągleniu w górę do pełnych złotych.
4. W przypadku zmiany cen dostawców dóbr wskazanych w §8 ust. 2, Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych o kwotę nie wyższą niż wynikającą z podwyższenia ceny przez dostawcę, bez konieczności dokonywania zmiany niniejszej umowy. O dokonanej podwyżce Wynajmujący informuje Najemcę na piśmie, załączając kserokopie faktur wystawionych przez dostawców.

§ 11

1. Umawiające się strony zgodnie postanawiają, że postanowienia niniejszej umowy obowiązują na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z mocy prawa w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, o której mowa w §1 ust. 1.

§ 12

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. 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.

§ 13

1. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. 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.
3. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 14

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe w czasie realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy Sąd Powszechny wg siedziby Wynajmującego.
4. Umowa zawarta została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 1 dla Najemcy, 2 dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik Nr 1 do umowy najmu

Wykaz pomieszczeń wraz ze sprzętem,

Wykaz pomieszczeń z metrażem:

1. Biuro (budynek główny)	16,5 m ²
2. Magazyn (budynek główny)	14,3 m ²
3. Szatnia (budynek główny)	14,7 m ²
RAZEM	45,5 m ²

Wykaz sprzętu który może wynająć Wykonawca:

Lp.	Nazwa sprzętu	Ilość (szt.)
1.	Biurko	1
2.	Aparat tel	2
3.	Krzesło	10
4.	Stolik świetlicowy	1
5.	Szafka przyłóżkowa	1
6.	Szafa dwudrzwiowa	1
7.	Wieszak stojący	1
8.	Karnisz	1
9.	Regał metalowy składany	6
10.	Szafa drewniana dwudrzwiowa	7
11.	Szafa metalowa	7
12.	Urządzenie myjąco-dezynfekcyjne	4

Podpisano
(upoważniony przedstawiciel Wykonawcy)

Załącznik Nr 2 do umowy najmu Nr

Protokół zdawczo-odbiorczy
sporządzony w dniur

Wynajmujący:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Parczewie 21-200, ul. Kościelna 136, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 15873, reprezentowanym przez:

Dyrektora - mgr Janusza Hordejuka,

przekazuje

Najemca:

....., zarejestrowany..... reprezentowany
przez.....

Opis przejmowanych pomieszczeń:

.....
.....
.....
.....
.....

Opis przejmowanego wyposażenia:

.....
.....
.....
.....
.....

Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Podpisy upoważnionych przedstawicieli:

Wynajmującego

1.

2.

Najemcy:

1.
(podać Imię i nazwisko)

2.
(podać Imię i nazwisko)