UMOWA NAJMU nr ……………………..

zawarta w dniu ………………………. r. w Rawiczu, pomiędzy

Szpitalem Powiatowym w Rawiczu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Gen. Grota Roweckiego 6, reprezentowanym przez:

Tomasza Paczkowskiego - Prezesa Zarządu,

Ewę Kaźmieruk – Wiceprezesa Zarządu,

zwanym dalej Wynajmującym,

a firmą

…………………………………………………. z siedzibą w ……………………… przy   
……………………, zarejestrowaną w CEIDG, NIP ……………………., reprezentowanym przez:

…………………………………,

zwanym dalej Najemcą.

# Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej   
   w Rawiczu przy ul. Gen. Grota Roweckiego 6, dla której Sąd Rejonowy   
   w Rawiczu prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1R/00034185/2, na której posadowiony jest budynek nr 2, w którym znajduje się lokal użytkowy   
   o powierzchni 87,10 m2 składający się z następujących pomieszczeń:

* 1/3 – Pom. Kuchni mlecznej 8,20 m2;
* 1/4 – Pom. Kuchni mlecznej 20,50 m2;
* 1/4a – Śluza 5,90 m2;
* 1/5 – Pom. Kuchni mlecznej 22,50 m2;
* 1/6 – Wiatrołap 5,00 m2;
* 1/7 – Korytarz 12,20 m2;
* 1/8 – Zmywalnia naczyń kuchennych 12,80 m2;

– zwane dalej Przedmiotem najmu.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje opisany w ust. 1 powyżej lokal użytkowy w najem i zobowiązuje się płacić czynsz najmu oraz inne opłaty związane z jego eksploatacją w wysokości i w terminie określonym niniejszą umową.
2. Określony wyżej lokal użytkowy Najemca bierze w najem z przeznaczeniem na działalność gospodarczą z zakresu usług gastronomicznych. Zmiana rodzaju działalności w najmowanym lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie ma prawa podnajmowania, poddzierżawiania lub oddawania najmowanego lokalu albo jego części osobom trzecim do bezpłatnego użytkowania w jakiekolwiek innej formie, bez pisemnej zgody Wynajmującego
4. Wydanie Najemcy Przedmiotu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo– odbiorczym.
5. Najemca oświadcza, iż dokonał sprawdzenia zainstalowanych w najmowanym lokalu instalacji. Są one sprawne i nadają się do użytkowania.
6. Najemca oświadcza, iż Przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku.

Obowiązki Najemcy

§2

Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie w celu prowadzenia w nich działalności, o której mowa w §1 ust. 3 umowy.

§3

Najemca zobowiązuje się do:

1. ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym obciążeń z tytułu: odprowadzenia ścieków, zużycia wody zimnej i ciepłej,
2. używania Przedmiotu najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
3. dokonywania bieżących napraw związanych z używaniem najmowanego lokalu,
4. zabezpieczenia Przedmiotu najmu zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
5. dokonania na własny koszt ewentualnych robót adaptacyjnych – uzgodnionych z Wynajmującym, mających na celu przystosowanie lokalu do działalności Najemcy,
6. nie dokonywania zmian (bez pisemnej zgody Wynajmującego)   
   w zamontowanych, w przedmiocie najmu instalacjach oraz naruszania plomb liczników pomiarowych,
7. udostępniana lokalu Wynajmującemu na każde jego żądanie, w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu ich wykorzystywania,
8. uzyskania własnym staraniem i na własny koszt wymaganej przez przepisy prawa zgody właściwych organów administracyjnych na emisję zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzanie odpadów, odprowadzenie ścieków itp.,
9. własnym zakresie i na własny koszt, prowadzić gospodarkę odpadami na zasadach określonych przepisami obowiązującego prawa.
10. utrzymania lokalu i w jego najbliższym otoczeniu w czystości,
11. prowadzić swą działalność w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującego i innych użytkowników budynku.

# Prace adaptacyjne i nakłady na przedmiocie najmu

§ 4

1. Planowane przez Najemcę zmiany związane z adaptacją lub modernizacją Przedmiotu najmu, także w zakresie mediów, winny być uprzednio uzgodnione przez strony i wymagają pisemnej zgody Wynajmującego oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane przepisami prawa.
2. Wszelkie roboty remontowo-budowlane Najemca zobowiązuje się wykonywać własnym staraniem i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Dotyczy to także wszelkich przeróbek, czy wymiany instalacji, jeśli taka potrzeba zaistnieje. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu kosztorysu powykonawczego wykonanych robót.
3. W czasie trwania niniejszej umowy, jak i po jej zakończeniu, najemcy nie przysługuje prawo żądania od Wynajmującego zwrotu nakładów lub innych wydatków poczynionych na ulepszenie przedmiotu najmu.

Czas trwania umowy oraz wydanie przedmiotu najmu Najemcy

§5

* 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – tj. na okres począwszy od dnia …………. r. do dnia ……………………. r.
  2. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
* nienależytego wykonywania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy,   
  a w szczególności w przypadku nie wywiązania się z obowiązków Najemcy określonych w §4 niniejszej umowy
* opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu najmu lub innych opłat związanych   
  z eksploatacją Przedmiotu najmu za dwa pełne okresy płatności oraz
* w przypadku zmiany przepisów prawa, które nie zezwolą na prowadzenie działalności przez inne podmioty na terenie Szpitala. Wynajmujący zwróci Najemcy równowartość poniesionych i nie zamortyzowanych nakładów.
  1. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana z ważnych powodów, na mocy pisemnego oświadczenia każdej ze stron z zachowaniem 1 (jeden) miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
  2. Wszelkie zmiany lub ulepszenia przedmiotu najmu, zgodne z postanowieniami §4 niniejszej umowy, po rozwiązaniu umowy przechodzą na własność Wynajmującego bez odszkodowania.
  3. Wyłącza się odpowiedzialność Wynajmującego za wady Przedmiotu najmu.

Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne

§6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 813,01 zł netto-.(słownie: osiemset trzynaście złotych netto 01/100) miesięcznie.
2. Czynsz najmu obejmuje koszty: ogrzewania, amortyzacji, podatków gruntowych, ubezpieczenia mienia od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych, usługi kominiarskie, energii elektrycznej. Koszty zużycia: wody, odprowadzenia ścieków oraz inne opłaty nie wymienione obciążają Najemcę i będą określone na podstawie dokumentów rozliczeniowych właściwych gestorów.

3. Do miesięcznej kwoty czynszu doliczony zostanie podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Czynsz z tytułu najmu będzie płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego ostatniego dnia danego miesiąca najmu z terminem płatności 30 dni na rachunek Wynajmującego tj. 51 1560 0013 2367 2722 7424 0001 lub gotówką w kasie Wynajmującego

5. Na kwotę czynszu najmu Wynajmujący wystawi na rzecz Najemcy dokument rozliczeniowy – fakturę VAT.

6. Czynsz może być podwyższany przez Wynajmującego w I kwartale roku o 8% wartości czynszu netto, nie mniej jednak niż o wskaźnik wzrostu cen towarów   
i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, publikowany przez Główny Urząd Statystyczny.

7. Niezależnie od przypadku zmiany czynszu o którym mowa w ust. 6 powyżej, czynsz najmu może również ulec zmianie w przypadku zmian wysokości opłat,   
o których mowa w ust. 2 lub wprowadzenia nowych opłat - począwszy od miesiąca, w którym nastąpiła zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych.

8. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i Posiada numer NIP 6991162763 oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

9. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę wpłaty należności do kasy Wynajmującego lub datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

10. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakikolwiek należności Wynajmujący może naliczać odsetki ustawowe, począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.

11. Najemcy nie przysługuje prawo cesji jakikolwiek należności przysługujących od Wynajmującego.

§7

1. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się pokrywać koszty związane   
   z eksploatacją przedmiotu najmu, wynikające ze wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych:
   * wody oraz zrzutu ścieków - według wskazań indywidualnego licznika   
     i ceny jednostkowej dostawcy czynnika,
   * ciepłej wody i zrzutu ścieków – według wskazań indywidualnego licznika i ceny wyliczonej przez Wynajmującego.
2. Koszty zużycia mediów, o których mowa w ust. 1 będą refakturowane przez Wynajmującego na Najemcę za okresy rozliczeniowe w oparciu o dokumenty rozliczeniowe dostawcy usługi i płatne będą na rachunek Wynajmującego   
   w ciągu 30 dni od daty doręczenia najemcy odpowiedniej faktury VAT.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

# Zwrot przedmiotu najmu

§8

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Zwrot następuje nie później niż   
   w ostatnim dniu obowiązywania umowy, a w przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w terminie 7 dni od daty otrzymania oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu umowy. Przekazanie najmowanego lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Wszelkie ewentualne uszkodzenia nie będące wynikiem normalnej eksploatacji Przedmiotu najmu, Najemca naprawia na własny koszt.
3. W razie nie zwrócenia lokalu w w/w terminie Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania umownego w wysokości dwukrotnego czynszu miesięcznego za cały okres opóźnienia w wydaniu lokalu.
4. W razie zwrotu lokalu w stanie wymagającym napraw lub remontów ponad normalne zużycie Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania   
   w wysokości przewidywanych kosztów naprawy lub remontu.

Postanowienia końcowe

§9

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim   
i Wynajmującemu w związku z prowadzoną w najmowanym lokalu działalność. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach ryzyka.

W przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem okresu, na który została zawarta, Najemcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu utraconych zysków.

§10

1. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczona na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru.)

2. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy strony dołożą wszelkich starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W pozostałych przypadkach strony poddają spór pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.

§11

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Każdy egzemplarz ma jednakowe znaczenie.

§12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. W razie gdyby któreś z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie innym niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.

## Wynajmujący Najemca