

PROJEKT UMOWY NAJMU

Zawarta w dniu2021 r. pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Koszalinie z siedzibą przy ul. Szpitalnej 2, 75-720 Koszalin, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotne Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006439, akta rejestrowe przechowywane są w Sądzie Rejonowym w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 669-21-91-946, REGON: 330904973, reprezentowanym przez **Dyrektor Elżbietę Czeszewską** – kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Zamawiającego zgodnie z aktualnym KRS, zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

..... prowadzącym działalność z siedzibą przy ul., wpisanym do....., NIP:, REGON:,

zwaną/ym w treści umowy **Najemcą**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia znajdującego się w budynku Przychodni w Słupsku przy Al. 3-go Maja 96 należącej do Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA w Koszalinie.
2. Najem obejmuje pomieszczenie, o powierzchni 16,2 m²:
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do użytkowania i dysponowania pomieszczeniem o których mowa w ust. 1.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni 16,2 m² z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności medycznej
2. Wynajmujący po wpłacie kaucji, o której mowa w §4 ust. 1 Umowy, przekazuje Najemcy pomieszczenie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 1 do umowy), w którym zostanie opisany jego stan techniczny na dzień oddania w najem oraz rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu, a także stan liczników.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalnych, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.
4. Za stan techniczny instalacji zewnętrznych doprowadzających media do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu odpowiada Wynajmujący.
5. Strony zgodnie oświadczają, że stan techniczny lokalu opisany w protokole zdawczo-odbiorczym będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu, w przypadku jego zniszczenia lub zużycia z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia przy tego rodzaju eksploatacji lokalu oraz zmian dokonanych przez Najemcę w wynajętym lokalu za zgodą Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do zapoznania się i stosowania do Regulaminu użytkowania pomieszczeń wynajmowanych/dzierżawionych od SP ZOZ MSWiA w Koszalinie. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do umowy.
2. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw konserwacyjnych oraz napraw bieżących przedmiotu najmu. Najemca w zakresie wykonywanej umowy najmu może wprowadzić ulepszenia i zmiany w przedmiocie umowy tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Wszelkie prace adaptacyjne i modernizacyjne przedmiotu najmu mogą być wykonane przez Najemcę na jego koszt, na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wynajmującego i za jego zgodą.
3. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.
4. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wynajmującego osobom trzecim pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z należytą starannością oraz do prowadzenia w nim działalności zgodnie z przepisami prawa i niniejszą umową.
6. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń działalności innych użytkowników budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu oraz zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących regulaminów, ze szczególnym uwzględnieniem prawidłowego zabezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie przeciwpożarowym.
7. W przypadku powstania szkody w przedmiocie najmu z winy Najemcy, wszystkie koszty remontu pokrywa Najemca.
8. Wynajmujący zapewni Najemcy:
 - a) swobodne korzystanie z przedmiotu najmu przez cały okres trwania umowy;
 - b) prawo do korzystania z przedmiotu najmu w godzinach pracy przychodni.
9. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli w przedmiocie najmu w każdym czasie, po uprzednim poinformowaniu o tym Najemcy. Za wystarczającą do przekazania informacji strony uznają przekazanie informacji w sposób ustny, telefoniczny lub mailowy.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
11. Najemca przez cały czas trwania umowy ma obowiązek posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu w ciągu 10 dni od zawarcia umowy.
12. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu wraz z aparaturą medyczną od ryzyka mogącego mu zaszkodzić.
13. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz urządzeń i wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach, od ognia i innych zdarzeń losowych. Kserokopię polisy ubezpieczeniowej Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu w ciągu 10 dni od zawarcia umowy.
14. Najemca ma prawo umieścić na przedmiocie najmu tablice informacyjne po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.

15. Najemca ponosi odpowiedzialność przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, państwowa inspekcja pracy, inne) oraz zobowiązany jest do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt usterek wskazanych w protokołach pokontrolnych.
16. Konsekwencje zastrzeżeń i decyzji wydanych przez organy kontrolujące dotyczących przedmiotu najmu ponosi Najemca.

§ 4

1. W dniu Najemca wpłaci na konto Wynajmującego nr 08 1130 1176 0022 2136 3720 0001 kaucję w wysokości (słownie:), stanowiącą równowartość czynszu najmu za okresy płatności.
2. Kaucja może być przeznaczona na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez najemcę zobowiązań umownych.
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości: zł za 1 m² powierzchni lokalu (słownie.....).
4. Miesięczny czynsz najmu ustala się na kwotę: 16,20 m² x =00 zł netto (słownie:) + podatek od towarów i usług (VAT)..
5. Czynsz najmu zawiera opłaty za media, podatek do nieruchomości i podatek od gruntu. Czynsz najmu będzie płatny w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przelewem bankowym na konto wskazane na fakturze. Za dokonanie płatności uznają się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust. 1 raz do roku, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, o kwotę nie większą niż wielkość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny..
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najmu lub opłat za media, Najemca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych, a w przypadku, gdy opóźnienie to wyniesie co najmniej jeden okres rozliczeniowy, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
8. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość regulacji wzajemnych rozliczeń w drodze kompensaty zobowiązań.
9. Osobą odpowiedzialną za prawidłową realizację umowy ze strony Wynajmującego jest: tel., e-mail:
10. Osobą odpowiedzialną za prawidłową realizację umowy ze strony Najemcy jest: tel.e-mail:

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od 15.03.2021 r. do 31.12.2021 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) będzie używał przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, postanowieniami niniejszej umowy albo w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenie przedmiotu najmu;

- b) nie uzyska pozwolenia na użytkowanie lokalu i aparatu, o którym mowa w § 2 pkt. 1 Umowy.
 - c) będzie zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za minimum dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie;
 - d) odda przedmiot umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy:
- a) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, o której mowa w § 2 pkt. 1 Umowy.
 - b) z przyczyn niezależnych od wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 2 pkt. 1 Umowy,
 - c) Najemca nie dokonał niezbędnych napraw, o których mowa w § 3 pkt. 2 Umowy,
 - d) Najemca w inny sposób rażąco naruszył postanowienia niniejszej Umowy.
5. Najemca nie ma prawa do żądania od Wynajmującego jakichkolwiek należności z tytułu nakładów poczynionych w przedmiocie najmu.
6. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem śladów normalnego używania zgodnie z umową. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne, prawidłowe zużycie, Najemca ma obowiązek dokonać na koszt własny niezbędnych napraw lub pokryć koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.

§ 6

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 9

Umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Integralną część umowy stanowią:

- załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy
- załącznik nr 2 – oświadczenie do regulaminu

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA