

Umowa najmu lokalu

Zawarta w dniu w Wołominie
pomiędzy:

Szpitałem Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie z siedzibą w Wołominie przy ul. Gdyńskiej 1/3, 05-200 Wołomin, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000037824, NIP 125-09-31-792, REGON 000310315, zwanym dalej **Wynajmującym** reprezentowanym przez:

Grzegorza Kryckiego- Dyrektora

a

....., z siedzibą w (... -) przy ul.
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, posiadającą numer REGON: oraz NIP:,

zwaną dalej „**Najemcą**”, reprezentowaną przez:

- 1)
- 2)

łącznie zwani w dalszej części Umowy Stronami/ oddzielnie Stroną
została zawarta umowa o następującej treści:

Wynajmujący oświadcza, że posiada zgodę Zarządu Powiatu Wołomińskiego wyrażoną w formie Uchwały nr VI- 15/ 2023 z dnia 18. 01. 2023 r. na zawarcie umowy najmu.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy o łącznej powierzchni 16,4 m², znajdujący się w budynku Głównym Szpitala Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie, ul. Gdyńska 1/3 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie usług medycznych – prowadzenie badań słuchu, doboru i sprzedaży aparatów słuchowych dla dzieci i dorosłych, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Szczegółowy opis przedmiotu działalności, którą Najemca może prowadzić w przedmiocie Najmu, został określony w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie usług medycznych i będzie ukierunkowana na prowadzenie gabinetu badań słuchu, doboru i sprzedaży aparatów

sluchowych dla dzieci i doroslych na zabezpieczenie potrzeb pacjentów odwiedzających oraz pracowników Wynajmującego.

4. Najemca nie może zmienić sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) niedokonywania bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń w lokalu, które mogłyby naruszyć kubaturę budynku / lokalu lub zmieniających funkcję wynajmowanego lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania lokalu na swój koszt i ryzyko po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami prawa,
 - c) wyposażenia lokalu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia gabinetu badań słuchu, doboru i sprzedaży aparatów słuchowych dla dzieci i dorosłych w tym zmiany wystroju, podniesienia estetyki i dostosowania do obecnych standardów estetycznych,
 - d) ubezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Umowy, w tym posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności medycznej,
 - e) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialności za prawidłowy proces organizacji pracy w pomieszczeniach, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności BHP, ppoż, sanitarnych, uwarunkowań budowlanych obiektu oraz prowadzonej w nim działalności,
 - f) dokonywania napraw i konserwacji niezbędnych dla zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym,
 - g) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu niezbędnych zezwoleń, koncesji, opinii i zaświadczeń oraz dokonania zgłoszeń wymaganych prawem.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
 3. Najemca zobowiązany jest rozpocząć prowadzenie działalności w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
 4. Po ustaniu obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania oraz uporządkować zajmowany teren.
 5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy w budynku i na zewnątrz na terenie Szpitala wymaga poczynienia uzgodnień z Wynajmującym oraz uzyskania pisemnej zgody.
 6. Najemca ma prawo do wjazdu samochodem na teren Szpitala, zgodnie z zasadami

obowiązującymi u Wynajmującego.

7. Sprzątanie, dezynfekcja, dezynsekcja oraz dozór lokali oraz terenu objętego przedmiotem umowy Najemca zobowiązany jest realizować we własnym zakresie.
8. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia odpowiednich szkoleń oraz zapoznania pracowników z przepisami p.poż oraz do wyposażenia przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze, zgodnie z zasadami oraz wymogami określonymi w odpowiednich przepisach prawa.
9. Ubezpieczenie sprzętu, wyposażenia pomieszczeń od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej Umowy.
10. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać całego lub choćby części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
11. Koszty wszelkich przeróbek, modernizacji lub adaptacji pomieszczeń, a także koszty związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wynajmującego.
12. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu nie może w żaden sposób uniemożliwiać lub utrudniać prowadzenia działalności leczniczej przez Wynajmującego, jak również nie może być uciążliwa dla pacjentów Wynajmującego.
13. Przed przystąpieniem do czynności wskazanych w § 2 ust. 1 pkt b Umowy Najemca ma obowiązek sporządzenia oraz przedłożenia Wynajmującemu, w formie pisemnej planu zamierzonych prac.
14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo weryfikacji przedłożonego przez Najemcę planu zamierzonych prac oraz jego pisemnej akceptacji bez zastrzeżeń bądź też z zastrzeżeniami, zmianami lub wytycznymi, które mają dla Najemcy charakter wiążący.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz, w którym zawarte są media (energia elektryczna, energia cieplna oraz odpady komunalne w łącznej wysokości zł (słownie:)) złotych miesięcznie powiększony o należny podatek VAT.
2. Wysokość czynszu najmu będzie podlegała corocznej waloryzacji stosownie do stopnia inflacji ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.
3. Zmiany dokonane w ramach ust. 4 następują w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy.
4. Czynsz najmu płatny będzie w formie przelewu bankowego w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości jednego miesięcznego czynszu najmu brutto.

2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu niniejszej umowy, w tym czynszu najmu, szkód w urządzeniach i rzeczach Wynajmującego, opłat eksploatacyjnych, kar umownych.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję, jeśli nie zajdzie konieczność do jej potrącenia na podstawie okoliczności określonych w ust. 2 niniejszego § w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego na rachunek bankowy Najemcy wskazany w drodze pisemnej informacji.
4. W razie powstania szkód w urządzeniach i rzeczach, Wynajmujący ma prawo potrącić kwotę odpowiadającą wysokości szkody, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Wynajmującego i Najemcę. O potrąceniu Wynajmujący powinien niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę, który obowiązany jest uzupełnić kaucję w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia.
5. Strony dopuszczają kompensatę wzajemnych wierzytelności.

§ 5

Umowa zostaje zawarta na okres 1 roku z możliwością przedłużenia do 3 lat licząc od dnia zawarcia umowy, tj. od dnia 2023r. do dnia 2024r.

§ 6

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Najemcy,
 - b) przedmiot Umowy stanie się konieczny do prowadzenia działalności Wynajmującego w innym zakresie,
 - c) w razie naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej Umowy.
 - d) potrzeby przeprowadzenia przez Wynajmującego prac budowlanych /remontowych budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, związanych z prowadzonymi inwestycjami.
2. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) ogłoszenia upadłości lub likwidacji przez Najemcę.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) oddania przedmiotu umowy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem,
 - c) zalegania z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za trzy pełne okresy płatności,

4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie 2 tygodni od rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.

§ 7

1. Po ustaniu Umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w terminie 14 dni od ustania umowy.
2. Czynsz najmu za okres wskazany w ust. 1 zostanie naliczony proporcjonalnie do dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości 1 000,00 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania wraz ze świadczeniami dodatkowymi.
4. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony w sporządzonym protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 8

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w formie kar umownych.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne za:
 - a) zwrot przedmiotu najmu po upływie terminu określonego w § 7 ust. 1 umowy w wysokości 5 % czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - b) za przekroczenie terminu, o którym mowa w § 2 ust 3 umowy w wysokości 5 % czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie 14 dni po wystawieniu noty obciążeniowej należne kary umowne. Naliczenie przez Wynajmującego kary umownej następuje przez sporządzenie noty księgowej wraz z pisemnym uzasadnieniem oraz terminem zapłaty.
4. Wynajmujący, po wystawieniu przez niego noty obciążeniowej, ma prawo do potrącenia należności naliczonych Najemcy z tytułu kar umownych z kaucji.

§ 9

W sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy Wynajmującego reprezentować będzie:

1) (dane osoby)

telefon do kontaktu:

e-mail:

Najemcę reprezentować będzie:

2) (dane osoby)

telefon do kontaktu:

e-mail:

§ 10

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają dla wywołania skutków prawnych zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).
3. Strony postanawiają, że ewentualne spory mogące powstać w związku z niniejszą Umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszystkie wymienione w treści niniejszej Umowy Załączniki stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

.....
[podpisy przedstawicieli Wynajmującego]
WYNAJMUIĄCY

.....
[podpisy przedstawicieli Najemcy]
NAJEMCA