

**Umowa nr        /        /NAZ/2015**  
**najmu lokalu użytkowego**

**Nr rejestrowy**  
**Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego**

.....

zawarta w dniu ..... 2015 r w Żurawicy pomiędzy:

**Wojewódzkim Podkarpackim Szpitalem Psychiatrycznym im. prof. Eugeniusza Brzezickiego w Żurawicy z siedzibą w Żurawicy, ul. Różana 9, 37-710 Żurawica, NIP 795-20-69-209, Regon 000667655, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000002583, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez:**

**Dyrektora Szpitala – mgr Mariusza Kwaśny**

a:

**Firmą ..... \* / Panią/Panem\* ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: ....., \* zwaną/zwanym\* w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną/-ym przez:**

.....

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości stanowiącej własność Województwa Podkarpackiego położonej przy Wybrzeżu Marszałka F. Focha 31 w Przemyślu, wpisanej do ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Przemyślu pod numerami KW PR1P/0006578/4, KW PR1P/00072413/3, KW PR1P/00072414/0, KW PR1P/00070168, KW PR1P/00070168/6.

**§ 2**

1. W oparciu o wynik przeprowadzonego w dniu ..... 2015r w Żurawicy przetargu nieograniczonego Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje w najem za zapłatą stosownego czynszu lokal użytkowy nr .... usytuowany na ..... piętrze/parterze\*/piwnicy\* budynku przy Wybrzeżu Marszałka Ferdynanda Focha Nr 31 w Przemyślu o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> obliczonej na podstawie PN - ISO 9836 wraz z prawem do korzystania z niewydzielonych pomieszczeń wspólnych tj. korytarzy i ciągów komunikacyjnych w budynku, wyposażony w następujące instalacje techniczne: wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i elektryczną.
2. Stan techniczny lokalu został szczegółowo opisany w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 2 do umowy. Najemca nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

**§ 3**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia ..... 2015 roku.
2. Umowa niniejsza jest nierozzerwalnie związana z umowami o których mowa w § 8 ust.3
3. Wynajmujący oświadcza, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.

**§ 4**

1. Wynajmowany lokal wykorzystany będzie przez Najemcę wyłącznie w celu .....
2. Najemca, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu, uzyska wszelkie decyzje, zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności. Najemca

---

\* niepotrzebne skreślić

zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji.

3. Brak lub cofnięcie zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 2, może stanowić przyczynę wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego.
4. Koszt ewentualnego dostosowania lokalu do prowadzonej przez Najemcę działalności ponosi Najemca.

## § 5

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 2) przestrzegania przepisów bhp i ppoż.,
  - 3) korzystania z lokalu w sposób nie zakłócający działalności najemcom sąsiednich lokali,
  - 4) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny najmowanego lokalu i pomieszczeń wspólnych,
  - 5) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
5. Najemca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości, a w przypadku powstania szkody w budynku lub w lokalu będącym przedmiotem zobowiązuje się zwrócić koszty usunięcia wyrządzonych szkód.
6. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może zmienić przeznaczenia lokalu ani też dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji nieprzewidzianych w niniejszej umowie. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiany w przedmiocie umowy, remonty, adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz wynajmowanych pomieszczeń mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów.
7. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się nie odmawiać bez uzasadnionej przyczyny zgody na tego typu działania Najemcy.
8. Najemca, jego pracownicy oraz osoby trzecie odwiedzające najmowany przez niego lokal mają dostęp do wynajmowanego lokalu poprzez wspólne wejścia główne na parterze do budynku czynne w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>. Pozostawanie personelu Najemcy w pomieszczeniach najmowanego lokalu poza wymienionymi godzinami wymaga uprzedniego zgłoszenia na piśmie do zarządzającego budynkiem.

## § 6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w najmowanym lokalu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
2. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy, jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

## § 7

Drobne nakłady obciążają Najemcę lokalu. Należą do nich w szczególności: drobne naprawy posadzek, drzwi i okien wraz z ich malowaniem, malowanie ścian i drzwi wejściowych do lokalu, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków.

## § 8

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto Wynajmujący odpowiedzialny jest za odprowadzanie

ścieków, wywóz odpadów komunalnych, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba, że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne szkody powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy, na podstawie odrębnych umów, opłaty eksploatacyjne za następujące świadczenia dodatkowe:
  - 1) dostarczanie energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i podgrzewanie zimnej wody – umowa nr .../...../NAZ/2015;
  - 2) dostawę energii elektrycznej – umowa nr .../...../ NAZ /2015;
  - 3) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków – umowa nr ...../ ..... / NAZ/ 2015,
  - 4) na usuwanie odpadów komunalnych – umowa nr ...../ ...../ NAZ/ 2015.

stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni użytkowej lokalu, a także przypadającą na ten lokal część podatku od nieruchomości (licząc proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku i gruntu) ustalonego przez Radę Miasta Przemyśla, a obciążającego Wynajmującego.

### § 9

1. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, przewody, przechodzące przez najmowany lokal do innych części budynku, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
2. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego napraw w lokalu lub w budynku, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia obniżka czynszu najmu.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi na piśmie o tej konieczności Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do ubezpieczyciela.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.

### § 10

Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizytacji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.

### § 11

1. Najemca nie może oddać najmowanego lokalu osobie trzeciej w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności, która nie będzie konkurencyjna wobec działalności statutowej Szpitala.

### § 12

1. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w wysokości wyliczonej jako iloczyn zaoferowanej w przetargu stawki jednostkowej czynszu (PLN/m<sup>2</sup>) i powierzchni użytkowej wyrażonej w metrach kwadratowych. Czynsz opłacany jest od daty obowiązywania umowy.

2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, dolicza się obowiązujący podatek VAT.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu obliczana jest w oparciu o wymiary określone w świetle przegród i podawana jest z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.
4. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu netto w wysokości ..... PLN (słownie złotych: .....) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Ogółem czynsz miesięcznie wynosić będzie netto ..... m<sup>2</sup> x ..... PLN/m<sup>2</sup> = ..... (słownie złotych: .....) netto powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ..... tj. .... m<sup>2</sup> x ..... PLN/m<sup>2</sup> x ..... = ..... PLN (słownie złotych: .....) brutto.
6. Czynsz najmu płacony będzie miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT w terminie do 14 dni licząc od daty jej doręczenia Najemcy, na rachunek bankowy Wynajmującego w Kredyt Bank S.A. O/Przemysł Nr 46 1500 1634 1216 3002 0887 000. W przypadku dokonywania zapłaty przelewem, datą zapłaty jest data wpływu czynszu na rachunek Wynajmującego.
7. Najemca oświadcza, że jest/nie jest\* płatnikiem podatku od towarów i usług VAT i podaje numer identyfikacji podatkowej: NIP .....
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
9. Najemca obowiązany jest, w przypadku niedotrzymania terminu wpłaty ustalonego w ust. 6 do uiszczenia ustawowych odsetek za zwłokę.
10. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć dokonane przez Najemcę wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz zaległy, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący.

### § 13

1. Czynsz, o którym mowa w § 12, będzie waloryzowany każdego roku średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły, ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w „Monitorze Polskim” .
2. Waloryzacja czynszu, o której mowa w ust. 1 następować będzie corocznie z dniem 1 marca każdego roku kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji czynszu za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy bez konieczności wypowiedzania umowy.
4. W przypadku deflacji wysokość czynszu nie ulegnie zmianie.

### § 14

1. Zaległość w zapłacie czynszu skutkować będzie udzieleniem Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
2. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

### § 15

1. Najemca zobowiązuje się wpłacić w dniu podpisania umowy najmu na rachunek bankowy Wynajmującego w Kredyt Bank S. A. O/ Przemysł Nr 46150016341216300208870000 kaucję zabezpieczającą w wysokości trzykrotności uzyskanej w wyniku przetargu miesięcznej opłaty czynszowej brutto wraz z opłatami eksploatacyjnymi brutto tj. .... (słownie złotych: .....) PLN.
2. Kaucja ma na celu zabezpieczenie należności Wynajmującego istniejących w dniu opróżnienia lokalu.
3. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi Najemcy w dniu ustania umowy, po potrąceniu przez Wynajmującego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód dokonanych przez Najemcę bądź wynikłych z naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej umowy.
4. Kaucja jest oprocentowana w wysokości wynikającej z umowy zawartej z bankiem obsługującym Wynajmującego, pomniejszonej o koszt obsługi bankowej.

---

\* niepotrzebne skreślić

5. Nie wpłacenie kaucji jest równoznaczne z rezygnacją z umowy, a ewentualne koszty przygotowania umowy poniesione przez Wynajmującego obciążają Najemcę.

#### **§ 16**

1. W dniu wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązuje się do opuszczenia przedmiotu najmu i przekazania go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonego. Ocena stanu techniczno – sanitarnego zdawanego lokalu dokonana będzie na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu.
2. W przypadku odmowy przez Najemcę pokrycia kosztów naprawy powstałych szkód w części przewyższającej kaucję, Wynajmujący będzie dochodzić swych praw na drodze postępowania sądowego.
3. Gdyby Najemca opuścił lokal bez protokolarnego przekazania go Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia lokalu.

#### **§ 17**

Jeżeli Najemca nie opuści najmowanego lokalu w dniu wygaśnięcia umowy najmu, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 400 % dotychczasowego czynszu miesięcznego brutto, niezależnie od opłat za świadczenia eksploatacyjne.

#### **§ 18**

Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony lub braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

#### **§ 19**

W przypadku, gdy Najemca w okresie najmu zmieni charakter usług lub działalności prowadzonej w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu bez wypowiedzenia.

#### **§ 20**

1. Najemca i Wynajmujący mają prawo wypowiedzieć w każdej sytuacji stosunek najmu na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca:
  - 1) nie uzyska zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w § 4 ust. 2 umowy, lub zostaną mu one cofnięte,
  - 2) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, albo zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania najemców lokali położonych w budynku przy ul. Foscha, albo skutki jego działalności naruszają spokój użytkowników innych lokali lub w inny sposób stwarzają utrudnienia dla pozostałych najemców,
  - 3) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 4) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
  - 5) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
3. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 21**

1. Wszelkie pisma kierowane do:
  - 1) Wynajmującego będą doręczane na adres: Wojewódzki Podkarpacki Szpital Psychiatryczny im. prof. Eugeniusza Brzezickiego w Żurawicy, ul. Różana 9, 37 – 710 Żurawica;
  - 2) Najemcę będą doręczane na adres:.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane Najemcy na adres określony w ust. 1 pkt 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

**§ 22**

Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

**§ 23**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§ 24**

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy strony oddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

**§ 25**

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 26**

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca