

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu _____ 2021 roku w Wojkowicach pomiędzy:

Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Wojkowicach (42-580) przy ulicy PCK 1, wpisanym do rejestru publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000060380, NIP 6252040657, REGON 276268409,

reprezentowanym przez:

kierownika ZOZ – Jerzego Podleżyńskiego

zwanym w dalszej treści Umowy „Wynajmującym”

a

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

zwanym w dalszej treści Umowy „Najemcą”

Umowa zostaje zawarta na podstawie ogłoszenia o

§ 1

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem część pomieszczeń budynku Zakładu Opieki Zdrowotnej w Wojkowicach przy ul. PCK 1, o łącznej powierzchni – 110,6 m², z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną (zimna i ciepła woda), energię elektryczną i centralne ogrzewanie.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu przedmiot najmu.
3. Integralną częścią umowy są protokoły zdawczo-odbiorcze, spisywane przez obie Strony w momencie przekazywania pomieszczeń w najem i następnie ich odbioru po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
4. Wydanie kluczy do wynajmowanych pomieszczeń nastąpi po spisaniu protokołu zdawczo- odbiorczego.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie miesięczny czynsz w wysokości – zł/m²/ netto/ plus VAT tj.złotych netto (słownie złotych:) – zgodnie ze złożoną ofertą plus podatek VAT.

2. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-tego dnia danego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Należności o których mowa w ust. 1 i 2 należy wpłacać na konto : ING Bank Śląski O/Czeladź 46 1050 1269 1000 0022 14005544 lub w kasie ZOZ w Wojkowicach, ul. PCK 1.
4. Wynajmujący zastrzega sobie, że stawka czynszu w czasie trwania najmu może ulec zmianie w przypadku waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy oraz w przypadku wzrostu kosztów utrzymania budynku (to jest np. podatku od nieruchomości).
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmujący naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
6. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu należności na rachunek Wynajmującego.

§ 3

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do opłacania:

1. energii elektrycznej – wg wskazań licznika (podlicznika), po podpisaniu umowy z dostawcą energii,
2. kosztów c.o. i ciepłej wody na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego (proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do ogólnej powierzchni ZOZ Wojkowice),
3. kosztów zimnej wody i kanalizacji - na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego,
4. kosztów wywozu śmieci zgodnie z umową, którą winien podpisać ze specjalistycznym zakładem,
5. kosztów opłat telefonicznych po zawarciu umowy z operatorem.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do:

1. prowadzenia działalności, wymienionej w § 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
2. stałego utrzymywania pomieszczeń apteki w należytym stanie technicznym,
3. pokrywania opłat i podatków związanych z niniejszą Umową,
4. dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie zakupów mebli, sprzętów i wszelkich urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów w czasie trwania umowy i po jej rozwiązaniu,
5. wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie remontów i napraw, a w szczególności:
 - a) konserwacji i napraw podłóg, posadzek i ścian;

- b) naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć itp.;
 - c) konserwacji lub naprawy urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
 - d) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
 - e) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu;
 - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych pionów zbiorczych;
 - g) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
6. utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu;
 7. przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności bhp i p.poż., oraz sanitarno-epidemiologicznych,
 8. właściwego zabezpieczenia najmowanej powierzchni, w szczególności pod względem bhp i p.poż (m. in. posiadania odpowiedniej ilości właściwych gaśnic o aktualnej legalizacji),
 9. pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób od niego zależnych, związanych z jego działalnością,
 10. informowania Wynajmującego o zmianie siedziby firmy i danych osoby występującej w jej imieniu w okresie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, o ile będą zachodziły sprawy związane z rozliczeniem czynszu i opłat dodatkowych,
 11. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 12. nie oddawania najmowanych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony - 10 lat licząc od dnia **01 listopada 2021 roku** do dnia **31 października 2031 roku**.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca nie wypełnia obowiązków przewidzianych niniejszą umową, w szczególności gdy:
 - a) Najemca zwleka z zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego przez okres dłuższy niż dwa miesiące, pod warunkiem wcześniejszego wezwania i udzielenia miesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
 - b) Najemca oddaje pomieszczenia w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) Najemca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z Umową,

- b) naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć itp.;
 - c) konserwacji lub naprawy urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
 - d) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych;
 - e) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu;
 - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych pionów zbiorczych;
 - g) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien;
6. utrzymywania na własny koszt i we własnym zakresie porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach i w ich najbliższym otoczeniu;
 7. przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności bhp i p.poż., oraz sanitarno-epidemiologicznych,
 8. właściwego zabezpieczenia najmowanej powierzchni, w szczególności pod względem bhp i p.poż (m. in. posiadania odpowiedniej ilości właściwych gaśnic o aktualnej legalizacji),
 9. pokrycia szkód i strat jakie poniesie Wynajmujący z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób od niego zależnych, związanych z jego działalnością,
 10. informowania Wynajmującego o zmianie siedziby firmy i danych osoby występującej w jej imieniu w okresie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, o ile będą zachodziły sprawy związane z rozliczeniem czynszu i opłat dodatkowych,
 11. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 12. nie oddawania najmowanych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony - 10 lat licząc od dnia **01 listopada 2021 roku** do dnia **31 października 2031 roku**.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca nie wypełnia obowiązków przewidzianych niniejszą umową, w szczególności gdy:
 - a) Najemca zwleka z zapłatą czynszu na rzecz Wynajmującego przez okres dłuższy niż dwa miesiące, pod warunkiem wcześniejszego wezwania i udzielenia miesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
 - b) Najemca oddaje pomieszczenia w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) Najemca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z Umową,

- d) Najemca nie opłaca należnych opłat i podatków związanych z niniejszą Umową.
4. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Wynajmujący mimo wcześniejszego wezwania nie dopełnia ciążących na nim z tytułu niniejszej Umowy obowiązków.
5. Rozwiązanie Umowy, nie powoduje obowiązku zwrotu kosztu remontów i modernizacji przez Wynajmującego na rzecz Najemcy.
6. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Najemca w terminie 14 dni zobowiązany jest do opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą eksploatację bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wynajmującego również do przywrócenia stanu pierwotnego. Nadto Najemca jest zobowiązany we wskazanym wyżej 14-dniowym terminie do rozliczenia się z Wynajmującym oraz do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
7. Po zakończeniu Umowy wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. W przypadku nie wydania Wynajmującemu przedmiotu Najmu w terminie określonym w §5 ust. 6 Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu określonego w §2 ust. 1. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu niniejszej umowy i inne szkody na zasadach ogólnych, jeśli kara umowna nie pokryje wyrządzonej szkody.

§ 6

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku zaistnienia sporu na tle wykonania Umowy, rozstrzygać go będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne właściwe przepisy.

§ 7

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

