

Umowa najmu

Umowa najmu nr /2024

zawarta w dniu.....w Ciechocinku, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji "ORION" w Ciechocinku, ul. Warzełniana 1, 87 -720 Ciechocinek wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000002309, NIP: 8911404321, REGON: 910855711, zwanym dalej: **WYNAJMUJĄCYM**,

reprezentowanym przez:

**lek. med. Jacka Pawła Makowskiego - Kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z dnia ..... r., która stanowi załącznik do umowy.**

a

**zwanym dalej NAJEMCĄ**

zwanymi dalej w treści umowy łącznie „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”

zawarta została umowa o następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem nieruchomość, do którego Wynajmujący ma tytuł prawny – lokal użytkowy o powierzchni 74,80 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze w budynku głównym Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowego MSWiA „ORION” w Ciechocinku przy ul. Warzełnianej 1, zwanej dalej lokalem użytkowym.
2. Lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy będzie przeznaczony na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej – prowadzenie kawiarni.
3. Do lokalu użytkowego zostanie użyczony na czas najmu fragment utwardzonego chodnika o pow. 42 m<sup>2</sup> w celu zaaranżowania ogródka z parasolami.
4. Przekazanie lokalu użytkowego Najemcy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Stan techniczny lokalu użytkowego jest Najemcy znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

## **OBOWIĄZKI STRON**

### **§2**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiającym Najemcy korzystanie z lokalu użytkowego poprzez zabezpieczenie w energię elektryczną oraz w instalację wodociągową i kanalizacyjną.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej oraz instalacji wodociągowej spowodowanej działaniem Najemcy lub siły wyższej, a także za szkody spowodowane działaniem osób trzecich.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli lokalu użytkowego pod kątem jego przeznaczenia, wprowadzonych zmian i ulepszeń itp. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal użytkowy celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego w każdym czasie na pisemne żądanie. Wynajmujący będzie dokonywał także okresowych kontroli raz na kwartał.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w lokalu użytkowym oraz za szkody w mieniu Najemcy z tytułu kradzieży, włamania, pożaru lub innych zdarzeń losowych. Najemca może samodzielnie ubezpieczyć się od tych zdarzeń.

### **§3**

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu użytkowego zgodnie z przeznaczeniem określonym w §1 ust. 2 niniejszej umowy, przestrzegając przepisów BHP, p.poż i ochrony środowiska,
- 2) nie wprowadzania w lokalu użytkowym ulepszeń i zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego; nakłady poczynione w czasie trwania umowy po uprzedniej pisemnej zgodzie Wynajmującego są poczynione na własne ryzyko i koszt Najemcy, bez prawa do zwrotu nakładów przez Wynajmującego,
- 3) nie podnajmowania przedmiotu najmu, ani oddawania go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Kierownika Wynajmującego,
- 4) utrzymywania porządku i czystości wokół wynajmowanego lokalu użytkowego.

### **§4**

1. Najemca wykona na własny koszt i we własnym zakresie zagospodarowanie na wynajmowanym lokalu użytkowym.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe powierzchni i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw lokalu użytkowego na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
4. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest zapewnić osobom przez niego zatrudnionym we własnym zakresie i na swój koszt bezpiecznie i higienicznie warunki pracy,

o których mowa w art. 207 §2 kodeksu pracy oraz zobowiązać do przestrzegania przepisów BHP i p.poż.

#### **§5**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do powierzchni w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. W przypadku wypełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust. 1 powyżej oraz wyłączenia lokalu użytkowego z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie na okres dłuższy niż 30 dni Najemcy przysługuje albo zwolnienie z opłat czynszowych albo ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych w zależności od decyzji Wynajmującego.

### **CZYN SZ ORAZ KOSZTY EKSPLOATACYJNE**

#### **§6**

1. Najemca będzie płacił miesięcznie Wynajmującemu czynsz za najem w wysokości: ..... zł. netto (słownie: ..... zł 00/100 ) powiększony o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT na konto Wynajmującego wskazane w fakturze VAT.
2. Czynsz wymieniony w ust. 1 obejmuje opłaty za korzystanie z energii elektrycznej, wody ciepłej i zimnej, centralnego ogrzewania, ścieków, wywozu i selektywnej zbiórki śmieci na zasadach ryczałtu oraz należnego podatku od nieruchomości.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.

#### **§7**

1. Wynajmujący będzie dokonywać zmiany wysokości czynszu określonego w § 6 raz w roku proporcjonalnie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem bez konieczności pisemnej zmiany warunków umowy.
2. Strony przewidują możliwość zmiany wysokości czynszu raz do roku w formie aneksu do umowy w przypadku wzrostu kosztów eksploatacyjnych wynajmowanego lokalu użytkowego o ponad 50% na podstawie udokumentowanych przez Wynajmującego faktur VAT, rachunków itp.

## **CZAS TRWANIA UMOWY**

### **§8**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – od dnia 01.09.2024 do dnia 31.08.2027
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia bez wskazywania przyczyny w dowolnym momencie.

### **§9**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy, w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn, w szczególności rozumianych jako:
  - 1) rażącego naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
    - a) opóźnienia z zapłatą za dwa pełne okresy płatności czynszu
    - b) dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian i ulepszeń w lokalu użytkowym lub budynku, w którym powierzchnia się znajduje,
    - c) oddania wynajętego lokalu użytkowego w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
    - d) używania lokalu użytkowego będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jej przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia na niej działalności innej niż określona w §1 ust. 2 umowy,
  - 2) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie niniejszej umowy,
  - 3) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

## **KAUCJA**

### **§10**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego na pokrycie należności z tytułu:
  - 1) zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę poza wynikającym z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości,
  - 2) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokaluNajemca wypłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości.....  
(słownie:.....) to jest 1 krotność miesięcznego czynszu.
3. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcę lokalu, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów opisanych w umowie.
5. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami w trakcie trwania umowy Wynajmujący ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności, o czym zawiadomi na piśmie Najemcę w terminie 3 dni od dokonania operacji.

6. W sytuacji określonej w §10 ust. 5 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w §10 ust. 1 umowy w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.
7. W przypadku niewpłacenia całości kaucji w terminie wskazanym w §10 ust. 2 niniejsza umowa jest uznana za niezawartą.

## **KARY UMOWNE**

### **§11**

1. Strony postanawiają, iż w przypadku niewykonania lub nieprawidłowego wykonania zobowiązań określonych w §3, §4 oraz §5 umowy, Najemca wypłaci karę umowną w wysokości 1 krotności miesięcznego czynszu określonego w §6 umowy.
2. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

## **OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY**

### **§12**

1. W dniu rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się do opuszczenia lokalu użytkowego i oddania jego Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę lokalu w terminie określonym w § 12 ust. 1 Wynajmującemu przysługiwac będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 250 zł. brutto za każdą dobę ponad termin wskazany w § 12 ust.1. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie lokalu użytkowego będące wynikiem prawidłowego używania. Koszty ewentualnego remontu obciążają w całości Najemcę.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu użytkowego przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy pozostawione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmującemu przysługiwac będzie wynagrodzenie miesięczne w wysokości 500 zł netto.
3. W przypadku wprowadzenia ulepszeń i zmian w lokalu użytkowym, po zakończeniu niniejszej umowy bądź jej rozwiązaniu, Wynajmujący nie będzie zwracał nakładów finansowych Najemcy. Wprowadzone ulepszenia i zmiany w lokalu użytkowym stają się własnością Wynajmującego.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu użytkowego do stanu poprzedniego jeżeli Najemca poczynił na niej zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## **DORĘCZENIA**

### **§13**

1. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:  
1) Wynajmujący SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskie MSWiA „ORION”,  
ul. Warzelniana 1, 87-720 Ciechocinek,  
2) Najemca .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.

3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
4. Strony przewidują następujące osoby do kontaktu:
  - a) ze strony Wynajmującego: Pan Marek Izydorczyk – pod adresem wskazanym w §13 ust. 1 pkt. 1 umowy,
  - b) ze strony Najemcy: .....

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§14**

Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem .....

### **§15**

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

### **§16**

Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny w Toruniu

### **§17**

Umowę sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### **§18**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie właściwe przepisy prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.

Najemca

.....

Wynajmujący

.....

### Załączniki

- 1/wydruk informacji aktualnych z KRS Wynajmującego.
- 2/Protokół zdawczo – odbiorczy