

**UMOWA NAJMU – PROJEKTOWE POSTANOWIENIA**

Umowa najmu nr.....

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

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowiskowym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji "ORION" w Ciechocinku, ul. Warzelniana 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 ..... r., która stanowi załącznik do umowy.

a

**(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do CEIDG)**

[.....] prowadzący działalność gospodarczą pod firmą:

[.....]

adres: [.....]

wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

NIP: [.....-.....-.....-.....] REGON: [.....]

**(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)**

Spółką pod firmą [.....], z siedzibą w [.....] przy ulicy [.....], kod pocztowy [.....], zarejestrowaną w [.....] pod numerem KRS: [.....], postępującej się nadanym jej Numerem Identyfikacji Podatkowej [.....] oraz numerem REGON [.....].

reprezentowaną przez:

[.....]

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”

zwanymi dalej w treści umowy łącznie Stronami lub indywidualnie Stroną

## **PRZEDMIOT UMOWY**

### **§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy o powierzchni 16,50 m<sup>2</sup>, znajdujący się I piętrze w budynku głównym w SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskie MSWiA „Orion” w Ciechocinku ul. Warzełniana 1, oznaczony numerem 117 do używania zwany dalej lokalem użytkowym.
2. Lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy będzie przeznaczony na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej – prowadzenie gabinetu lekarza medycyny pracy.
3. Przekazanie lokalu użytkowego Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny i wyposażenie lokalu użytkowego. Protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania Najemcy lokalu użytkowego stanowić będzie załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

## **OBYWIAZKI STRON**

### **§ 2**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu użytkowego, poprzez zabezpieczenie w energię elektryczną oraz w instalację wodociągową.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej oraz instalacji wodociągowej spowodowanej działaniem Najemcy, siły wyższej, a także za szkody spowodowane działaniem osób trzecich.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli lokalu użytkowego pod kątem jego przeznaczenia, wprowadzanych zmian i ulepszeń, itp. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal użytkowy celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego w każdym czasie.
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 przedmiotowej umowy, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, sanitarno – epidemiologicznych, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i higieny pracy oraz prawa budowlanego.
2. Ponoszenia odpowiedzialności za zabezpieczenia przeciwpożarowe powierzchni i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych,
3. Zapewnienia osobom przez niego zatrudnionym we własnym zakresie i na swój koszt bezpieczne i higieniczne warunki pracy, o których mowa w art. 207 §2 Kodeksu pracy oraz zobowiązać się do przestrzegania przepisów BHP i ppoż.
4. Wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie zagospodarowania się na wynajmowanym lokalu użytkowym.
5. Utrzymywania porządku i czystości wokół wynajmowanego lokalu użytkowego.
6. Naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym lokalu użytkowym lub substancji budynku, także w otoczeniu lokalu użytkowego.
7. Dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, odnawiania przedmiotu najmu oraz drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu użytkowego celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Do drobnych napraw, które obciążają Najemcę należą w szczególności: naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu wody i ogrzewania lokalu.
8. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian i przeróbek w wynajętym lokalu, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych i drzwiowych, instalacji elektrycznej, wodno–kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej. Zgoda Wynajmującego na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych może być udzielona po uprzednim przedstawieniu przez Najemcę na piśmie szczegółowego zakresu i sposobu wykonania ewentualnych adaptacji, modernizacji i remontów. Wszelkie modernizacje i remonty będą wykonywane

przez Najemcę na własny koszt i ryzyko Najemcy - bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu wartości poniesionych na ten cel nakładów i ulepszeń, jak również bez prawa domagania się zwrotu dokonanych nakładów i ulepszeń.

9. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego prac adaptacyjno – aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac renowacyjno – konserwacyjnych. Zgoda Wynajmującego na wykonanie prac adaptacyjno - aranżacyjnych może być udzielona po uprzednim przedstawieniu przez Najemcę na piśmie szczegółowego zakresu i sposobu wykonania ewentualnych adaptacji, modernizacji i remontów. Wszelkie adaptacje przedmiotu najmu będą wykonywane przez Najemcę na własny koszt i ryzyko Najemcy - bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu wartości poniesionych na ten cel nakładów i ulepszeń, jak również bez prawa domagania się zwrotu dokonanych nakładów i ulepszeń. Wykonanie prac aranżacyjnych lub adaptacyjnych wyraźnie podnoszących wartość użytkową lokalu bez wiedzy i pisemnej zgody Wynajmującego traktowanie będzie jako samowolne działanie Najemcy, które może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu.
10. Nie podnajmowania przedmiotu najmu, ani oddawania go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
11. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego w przypadku woli Najemcy do umieszczenia jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy w budynku i na zewnątrz budynku w którym znajduje się lokal. Do wniosku o wyrażenie zgody Najemca zobowiązuje się do przedłożenia projektu reklamy, szyldu bądź oznaczenia celem zatwierdzenia przez Wynajmującego.

#### **§ 4**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - a) Niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
  - b) 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 zaniechania lub zwłoki dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego i według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić z czynszu.
4. W przypadku wypełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust.1 powyżej oraz wyłączenia lokalu użytkowego z używania 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**

### **§ 5**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz za najem w wysokości: ..... netto (słownie: .....) plus podatek Vat w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury Vat za m<sup>2</sup> powierzchni w przypadku najmu we wszystkie dni robocze w miesiącu. W przypadku najmu powierzchni za niepełną część miesiąca Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz, który zostanie naliczony za faktyczne dni najmu powierzchni.
2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz za najem powierzchni do dziesiątego dnia następnego miesiąca.
3. Wynajmujący zastrzega minimalną ilość 10 dni najmu przez Najemcę powierzchni w miesiącu.
4. Czynsz obejmuje w ust.1 obejmuje opłaty za korzystanie z energii elektrycznej, wody ciepłej i zimnej, centralnego ogrzewania, ścieków, wywozu i selektywnej zbiórki śmieci oraz należnego podatku dotyczącego tej nieruchomości.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.

### **§ 6**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości czynszu określonego w §5 raz w roku proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za

jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem bez konieczności pisemnej zmiany warunków umowy.

2. Strony przewidują możliwość zmiany 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 i rachunków.

## **ZABEZPIECZENIE UMOWY**

### **§ 7**

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej.
2. Kaucja zostanie wpłacona w dniu zawarcia umowy w kwocie ..... (słownie: ....) na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
3. Wysokość kaucji stanowi pełny jednomiesięczny czynsz za najem powierzchni.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Najemcę z przyczyn zależnych od Najemcy lub osób, za które Najemca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Wynajmujący może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część Kaucji do kwoty zaległych należności od Najemcy lub innej kwoty poniesionej przez Wynajmującego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Najemcę. Jeżeli część Kaucji zostanie wykorzystana przez Wynajmującego, Najemca uzupełni tę wykorzystaną część Kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania od Wynajmującego.
5. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
6. W terminie miesiąca od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić Najemcy kwotę kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Wynajmujący uprawniony jest potrącić na podstawie Umowy.
7. Niezależnie od uiszczonej kaucji tytułem zabezpieczenia Najemca podpisze w dniu zawierania przedmiotowej umowy weksel in blanco z deklaracją wekslową stanowiącą odpowiednio załącznik nr 2 i nr 3 do umowy i jej integralną część.

## CZAS TRWANIA UMOWY

### § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn, w tym naruszenia przez Stronę obowiązków określonych niniejszą umową.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) Rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, w szczególności:
    - a. Zwłoki za dwa pełne okresy płatności czynszu (i opłat), o których mowa w § 3. W takim przypadku Najemca poddaje się rygorowi natychmiastowemu opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go Wynajmującemu.
    - b. Dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian adaptacyjnych 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 przedmiotowej umowy niezgodnie z jej przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia na niej działalności innej niż określona w § pkt 2.
  - 2) Złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie przedmiotowej umowy
  - 3) Skazania Najemcę prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą
  - 4) Braku doręczenia lub uzupełnienia Kaucji przez Najemcę.
  - 5) Postawiania Najemcy w stan upadłości lub likwidacji.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na podstawie zawartego porozumienia stron.

## **OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY**

### **§ 9**

1. W dniu rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje do opuszczenia lokalu użytkowego i oddania go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. 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.
3. W przypadku wprowadzenia ulepszeń i zmian w lokalu użytkowym, po zakończeniu przedmiotowej 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.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 3-krotności czynszu obowiązującego w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy za każdy dzień zwłoki.
6. W dniu rozwiązania umowy Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan Lokalu na dzień rozwiązania umowy.

## **DORĘCZENIA**

### **§ 10**

1. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.
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: .....
  - b) Ze strony Najemcy: .....

## **POSTANOWIENIE KOŃCOWE**

### **§ 11**

Przedmiotowa umowa wchodzi w życie .....

### **§12**

Wszelkie zmiany warunków przedmiotowej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem §6 ust.1.

### **§ 13**

Spory mogące wyniknąć ze stosowania przedmiotowej umowy będą rozstrzygane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### **§14**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami przedmiotowej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§15**

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

Załączniki:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy
2. Weksel in blanco
3. Deklaracja wekslowa

Wynajmujący:

Najemca:

## WEKSEL

....., dnia ....., weksel na kwotę .....

*(miejsce wystawienia)*

*(data wystawienia)*

*(kwota weksla)*

(słownie: .....)

Dnia ..... zapłać bez protestu za ten weksel na zlecenie .....

*(termin płatności weksla)*

.....

*(nazwa remitenta albo wierzyciela)*

kwotę ..... (słownie: .....),

płatny w .....

*(miejsce płatności weksla)*

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

*(dane wystawcy weksla  
Imię i nazwisko, PESEL,  
miejsce zamieszkania, ewentualnie oznaczenie  
podmiotu, który jest reprezentowany przez  
podpisującego weksel)*

.....

*(własnoręczny czytelny podpis wystawcy weksla)*

Ciechocinek, dnia .....

**DEKLARACJA WEKSŁOWA**  
**do weksła in blanco**

1. Składam niniejszym w załączeniu do dyspozycji, weksel gwarancyjny in blanco z mojego wystawienia, wręczony tytułem zabezpieczenia roszczeń Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskiego MSWiA „Orion” w Ciechocinku z siedzibą przy ul. Warzelnianej 1 87-720 Ciechocinek, mogących powstać w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy najmu lokalu użytkowego ..... z dnia .....

2. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskiego MSWiA „Orion” w Ciechocinku ma prawo wypełnić przedmiotowy weksel w każdym czasie na sumę odpowiadającą wszelkim należnościom związanym z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez ..... umowy najmu lokalu użytkowego z dnia ....., a w szczególności obejmującą sumę równowartości złotych odpowiadającej zaległemu zadłużeniu i odsetek za zwłokę płatności oraz koszty wypełnienia weksła należne w dacie płatności weksła mimo bezskutecznego pisemnego wezwania do uregulowania całej należności w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

3. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskiego MSWiA „Orion” w Ciechocinku ma prawo weksel ten opatrzyć datą wystawienia i płatności według swojego uznania oraz klauzulą bez protestu, zawiadamiając mnie o wypełnieniu weksła listem poleconym na adres do doręczeń .....- co równoznaczne jest z jego doręczeniem. List ten powinien być wysłany przynajmniej na 7 dni przed terminem płatności weksła.

4. Jako miejsce płatności weksła wskazujemy miasto Ciechocinek.

5. Remitent zwróci Wystawcy deklarację weksłową wraz z oryginałem weksła niezwłocznie po uregulowaniu przez Wystawcę wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu określonej w punkcie 1 niniejszej deklaracji.

6. Zwrot oryginału weksła oraz deklaracji weksłowej nastąpi nie później niż w dniu następnym po przedstawieniu przez Wystawcę dowodu spełnienia świadczeń.

7. Wszelkie zmiany niniejszej deklaracji wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

8. Deklaracja wekslowa została wystawiona w jednym egzemplarzu.

9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej deklaracji zastosowanie znajdują przepisy Prawa wekslowego.

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

(dane wystawcy weksła  
Imię i nazwisko, PESEL,  
miejsce zamieszkania)

.....  
(własnoręczny czytelny podpis wystawcy weksła)