

## Umowa najmu

Umowa najmu nr /2025

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

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowym 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 dnia 05.10.2023 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. Warzelnianej 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 użyty 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, umożliwiających 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 niepogorszonym.
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.

#### **CZYNSZ 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 01.03.2025 do dnia 01.02.2029
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 lokalu Najemca wypłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości .....  
( słownie: .....) to jest .....krotność miesięcznego czynszu.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcy lokalu, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów opisanych w umowie.
4. 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.

5. W sytuacji określonej w §10 ust. 4 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w §10 ust. 1 umowy w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.
6. W przypadku niewypłacenia 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 .....krotności miesięcznego czynszu określonego w § 6 umowy.
2. Zastrzeżona kara umowna nie wyklucza 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 § 10 ust. 1 Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 250 zł. brutto za każdą dobę ponad termin wskazany w § 10 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 przysługiwać będzie wynagrodzenie miesięczne w wysokości.....
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 §11 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.