

WZÓR UMOWY NAJMU NR

zawarta w dniu r. w Poznaniu pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Poznaniu im. prof. Ludwika Bierkowskiego ul. Dojazd 34, 60-631 Poznań, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001840, numer REGON 631178710, numer NIP 781-16-17-330,

reprezentowanym przez:

Dyrektora - dr n. med. Witold Pstrąg - Bieleński

- zwanym w dalszym ciągu „Wynajmującym” lub „Zakładem”

- a prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą przy, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod numerami: NIP i REGON
- zwanym w dalszym ciągu umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania wskazany i określony przez Wynajmującego lokal (dalej zwany przedmiotem najmu) usytuowany w budynku polikliniki Wynajmującego, mieszczących się przy ul. Dojazd 34, o powierzchni 89,47m², wraz z możliwością korzystania z powierzchni ogólnodostępnych.
2. Lokal stanowiący przedmiot najmu jest wyposażony w instalacje: wodno - kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie.
3. Lokal zostanie przekazany między stronami protokołem zdawczo – odbiorczym. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie przedmiotu najmu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że standard wykończenia i wyposażenia lokalu na dzień przekazania lokalu nie ulegnie pogorszeniu w trakcie czasu trwania umowy.

5. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
6. Najemca zobowiązuje się do wykonania zgodnych ze złożoną ofertą prac remontowych, na koszt własny:
 1.
 2.
 3.
 4.
7. Prace wskazane w § 1 ust. 6 pkt Najemca wykona w terminie jednego miesiąca kalendarzowego zgodnie z zobowiązaniem zawartym w przedstawionej ofercie, licząc od dnia podpisania umowy. W trakcie trwania prac remontowych, o których mowa w § 1 ust. 6 Najemca będzie zwolniony z 50% stawki podstawowej czynszu. Jednakże w przypadku opóźnienia w wykonaniu tych prac obowiązuje pełna stawka czynszu z zastrzeżeniem, iż prace remontowe nie mogą trwać dłużej niż 2 miesiące od czasu jego rozpoczęcia.
8. W dalszym okresie najmu wszelkie prace modernizacyjne powinny być uzgadnianie każdorazowo z Wynajmującym.
9. Po zakończeniu najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów modernizacji najmowanych pomieszczeń, o których mowa w ust. 6 powyżej oraz w ewentualnie późniejszym okresie.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów, znajdujące się w lokalu.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, sieci elektrycznej lub innych zdarzeń losowych.

§ 2

1. Czynsz najmu wynosizł (słownie złotych: złotych 00/100) netto plus należny podatek VAT w stosunku miesięcznym za 1m² powierzchni wynajmowanej, tj. łącznie zł netto (słownie:).
2. W kwocie czynszu zawarte są koszty podatku od nieruchomości.
3. Czynsz nie obejmuje usług wywozu odpadów komunalnych, przy czym Najemca zobowiązuje się zawrzeć niepóźniej niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, z odpowiednim podmiotem odrębnej umowy regulującej zasady wywozu odpadów komunalnych powstałych w trakcie użytkowania przedmiotu umowy. Najemca zobowiązany

jest okazać Wynajmującemu oryginał podpisanej umowy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, na każdą prośbę Wynajmującego.

4. W przypadku, gdy Najemca nie zawarł lub nie dostarczył umowy wskazanej § 2 ust. 3 Wynajmujący traktuje, iż Najemca korzysta z usługi wywozu odpadów Wynajmującego i będzie obciążany dodatkowymi kosztami (zgodnie z cennikiem zawartym w Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi).
5. Oprócz czynszu najemca jest zobowiązany do zapłaty kosztów eksploatacyjnych:
 - a) energię elektryczną (wg wskazań podlicznika w rozliczeniu miesięcznym),
 - b) ciepło (wg powierzchni w rozliczeniu miesięcznym naliczonym ze średniomiesięcznej stawki roku poprzedzającego),
 - c) wodę zimną i ścieki oraz wodę ciepłą (wg wskazań podliczników w rozliczeniu miesięcznym).
6. Podstawą zapłaty należności określonych w ust. 4, 5 będą faktury wystawiane przez Wynajmującego.

§ 3

1. Czynsz najmu płatny będzie przez Najemcę w okresach miesięcznych (z góry) do dnia 15 każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w BGK Oddział w Poznaniu numer konta 38 1130 1088 0002 0443 3620 0002. Niewystawienie faktury VAT tytułem czynszu najmu nie stanowi podstawy do jego nieuiszczenia. Opłaty, o których mowa w § 2 ust. 4, 5 umowy płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w BGK Oddział w Poznaniu numer konta 38 1130 1088 0002 0443 3620 0002 na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego i w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu osoby uprawnionej do otrzymania faktury.
3. Poczynając od drugiego roku obowiązywania umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu przy zastosowaniu średniorocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W takim przypadku Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianie stawki czynszu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem. Dokonana w tym trybie zmiana stawki czynszu wymaga aneksu do umowy.
4. Doręczenia dokonywane będą na adres Najemcy wskazany w niniejszej umowie. Najemca zobligowany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie

adresu do doręczeń. W przypadku zaniechania tego obowiązku, korespondencję przesłaną na ostatni znany Wynajmującemu adres Najemcy, uważa się za doręczoną.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że w lokalu stanowiącym przedmiot najmu prowadzić będzie działalność polegającą na świadczeniu usług gastronomicznych oraz stoiska z prasą wraz z drobnymi artykułami przemysłowymi w dni robocze, weekendy oraz dni świąteczne w godzinach wskazanych w ofercie. Zobowiązuje się również korzystać z lokalu zgodnie z celem tej działalności, dbać o przedmiot najmu i utrzymywać go w należyтым stanie. Jakikolwiek zmiany czasu pracy muszą być ustalone z Wynajmującym.
2. Na Najemcy spoczywa obowiązek:
 - 1) przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz przepisów sanitarnych, obowiązujących w służbie zdrowia MSWiA,
 - 2) utrzymania lokalu i powierzchni przyległych, wspólnych w należytej czystości,
 - 3) zabezpieczenia własnego oraz powierzonego mienia przed kradzieżą, włamaniem oraz zniszczeniem,
 - 4) ochrona lokalu i ubezpieczenie od zdarzeń losowych we własnym zakresie,
 - 5) ubezpieczenia OC od skutków prowadzenia działalności i dostarczenia umowy ubezpieczenia w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy,
 - 6) dokonywania na własny koszt i własnym staraniem drobnych napraw i konserwacji elementów związanych ze zwykłym używaniem rzeczy w celu utrzymania przedmiotu najmu w stanie, w jakim znajdował się w dacie jego objęcia przez Najemcę,
 - 7) niezwłocznie usuwać ewentualne, poczynione przez siebie szkody, nie później jednak niż w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Na wypadek niezastosowania się Najemcy do tego terminu, Wynajmujący uprawniony jest do zastosowania wykonania zastępczego na koszt Najemcy,
 - 8) niezwłocznie informować o powstałych w przedmiocie najmu szkodach, awariach.
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może czynić jakichkolwiek zmian w najmowanym lokalu.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnych kosztów związanych z poniesionymi nakładami przez Najemcę w czasie trwania umowy i nie jest zobowiązany do zwrotu ich równowartości po upływie okresu najmu.

§ 5

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowany lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie będące następstwem korzystania z przedmiotu najmu.
2. Zwrot lokalu następuje po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. W razie niestawiennictwa Najemcy na terminie zdania lokalu protokół sporządzony zostanie jednostronnie przez Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie podnajmu lub innych umów cywilnych bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy kontroli stanu przedmiotu najmu, a w szczególności stanu i ilości wyposażenia, stanu sanitarnego pomieszczeń, kontroli stanu technicznego obiektu, przeglądy okresowe budynku oraz w razie potrzeby wglądu w dokumenty tj. aktualna decyzja właściwego organu zatwierdzającego zakład jako spełniający wymagania do prowadzenia działalności gastronomicznej, aktualne zaświadczenie o wpisie do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, aktualne badania sanitarno-epidemiologiczne pracowników obiektu itp.

§ 7

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewłaściwego wykonania umowy przez Najemcę, nieprzestrzegania postanowień umowy Wynajmujący może naliczyć kary umowne w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każde uchybienie,
2. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym jako ostatni dzień obowiązywania umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w tymże dniu w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.01.2022r. do 31.12.2026r.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć z ważnych przyczyn umowę za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem przed upływem drugiego roku umowy, a w latach kolejnych obowiązywania umowy z miesięcznym wypowiedzeniem, dokonany na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w tym:
 - a. w przypadku konieczności prowadzenia prac remontowo-budowlanych związanych z rozbudową lub modernizacją obiektu, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu,
 - b. w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, albo uniemożliwia lub utrudnia w znacznym stopniu prowadzenie Wynajmującemu jego statutowej działalności, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych, określonych niniejszą umową opłat za dwa okresy płatności lub w razie oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, lub w razie dopuszczenia się przez Najemcę rażącego naruszenia istotnych postanowień umowy.
4. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) wraz z ofertą Najemcy stanowią integralną część umowy.

§ 9

Zmiany umowy wymagają obustronnie podpisanego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 10

Ewentualne spory mogące powstać na tle stosowania umowy - strony będą rozstrzygały przede wszystkim ugodowo, a w razie gdyby osiągnięcie porozumienia okazało się niemożliwe - przez właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

.....
NAJEMCA

DYREKTOR
SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO
ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ
MINISTERSTWA SPRAW WNETRZNYCH I ADMINISTRACJI
w Poznaniu im. prof. Ludwika Bierkowskiego

dr n. med. Witold Piotr Biernicki

WYNAJMUJĄCY

dr Norbert G...
d- radca prawny
Pz-1863/03