

Umowa najmu Nr - PROJEKT

DYREKTOR
ZATWIERDZAM
Samodzielnego Publicznego Zakładu
Opieki Zdrowotnej MSWiA w Białymstoku
im. Mariana Zyndrama-Kościąłkowskiego

zawarta w dniu pomiędzy:

Marek Stanisław Karp

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Białymstoku im. Mariana Zyndrama- Kościąłkowskiego ul. Fabryczna 27, 15-471 Białystok, wpisanym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod nr 0000002250, NIP 542-25-13-061, reprezentowanym przez:

Marka Stanisława Karpa – kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS , która stanowi załącznik do niniejszej umowy, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**,

a

.....

.....

reprezentowanymi przez:

.....

zwanymi dalej **NAJEMCĄ**

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni **32 m²**, oznaczony numerem na poziomie 0 , w budynku oznaczonym literą „A” Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Białymstoku im. Mariana Zyndrama – Kościąłkowskiego przy ul. Fabrycznej 27, z przeznaczeniem na prowadzenie medycznej działalności usługowo – handlowej.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. **od dniar. do dniar.**
2. O ile w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wykorzystania przedmiotu umowy na inne cele niż określa niniejsza umowa, może ona zostać rozwiązana przez Wynajmującego z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem, w tym w szczególności narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust.3-5 niniejszej umowy,
 - b) Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności,
 - c) Najemca w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§ 3.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w formie ryczałtu za najem powierzchni, w wysokości **zł netto** (słownie: złote) **za 1 m²** plus należny podatek VAT w wysokości 23 %.
2. Poza czynszem wskazanym w ust.1, Najemca zobowiązany jest do comiesięcznych opłat, wg kalkulacji stanowiącej Załącznik Nr 1 do umowy.

3. W ramach czynszu określonego w ust.1 Najemca ma prawo umieścić materiały reklamowe i informacyjne, w miejscu i ilości oraz wymiarach uzgodnionych z Wynajmującym.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 ulega zmianie:
 - a) w wyniku zmian cen mediów lub usług dostarczanych Wynajmującemu;
 - b) w przypadku zmiany wysokości podatków.Zmiana opłat wskazanych ppkt. a) i b) wymaga powiadomienia Najemcy, bez konieczności sporządzania Aneksu do umowy.
5. Zapłata czynszu i pozostałych opłat nastąpi w formie przelewu, na rachunek Wynajmującego nr 84 1130 1059 0017 3261 0420 0002 , na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Na podstawie art.106 n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Najemca akceptuje otrzymywanie faktur elektronicznych , które należy przysyłać na adres e-mail :.....
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę w przypadku niezachowania przez Najemcę terminu płatności.
7. Czynsz najmu będzie waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy, po zakończeniu każdego roku kalendarzowego o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu umowy najmu oraz że nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń co do tego stanu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot umowy w ciągu trzech dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z przekazania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy, we własnym zakresie i na własny koszt utrzymać przedmiot umowy, o którym mowa w §1, w należyтым stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz zwrócić w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego używania.
4. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym użytkowaniem przedmiotu najmu.
5. Najemca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu osobom trzecim.
6. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać ulepszeń i zmiany w przedmiocie umowy. W przypadku zgody Wynajmującego, ulepszenia i zmiany lokalu, Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez obowiązku ich zwrotu przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Najemcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół.
8. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, nie skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.
9. W przypadku nakładów poczynionych bez pisemnej zgody Wynajmującego, przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego.
10. Najemca przyjmuje niniejszym do wiadomości i w pełni akceptuje fakt, iż działalność prowadzona przez Najemcę w ramach przedmiotu umowy spełniać powinna następujące wymogi:
 - a) nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów działalności Wynajmującego,
 - b) nie może kolidować i być konkurencyjna dla działalności Wynajmującego,

- c) powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez Najemcę działalności,
 - d) Najemca oświadcza i zapewnia, że przedmiotu umowy używać będzie w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
11. Najemca zobowiązuje się opuścić i wydać Wynajmującemu lokal będący przedmiotem umowy w ciągu trzech dni od daty rozwiązania umowy najmu.
 12. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę lokalu w terminie wskazanym w ust.11 Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 150,00 zł brutto (słownie: sto pięćdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę ponad termin wskazany w ust. 11 .
 13. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę , Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 70,00 zł brutto (słownie: siedemdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę przechowania.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, p. poż i bhp obowiązujących u Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody, kradzieże, dewastacje i uszkodzenia powstałe w mieniu Najemcy w związku z realizacją przedmiotu najmu.

§ 6.

W ramach zawartej umowy Wynajmujący zapewnia:

- 1/ Ogrzewanie pomieszczenia
- 2/ Udostępnienie korzystania z energii elektrycznej
- 3/ Udostępnienie korzystania z ciepłej i zimnej wody
- 4/ Wywóz odpadów komunalnych
- 5/ Udostępnienie korzystania z w.c. i korytarza
- 6/ Udostępnienie korzystania z dróg dojazdowych.

§ 7.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy, wpłacić na rachunek Wynajmującego nr 84 1130 1059 0017 3261 0420 0002 **kaucję** w wysokości 1-miesięcznego czynszu tj. kwotę **zł brutto** (słownie: złotych).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:
 - a) kosztów poniesionych przez Wynajmującego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku niedotrzymania przez Najemcę zapisów § 4 ust.4 umowy,
 - b) szkód wyrządzonych przez Najemcę, o których mowa w § 4 ust.4,
 - c) nieopłaconego przez Najemcę czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust.3 b),
 - e) nieopłacenia odszkodowania przysługującego Wynajmującemu określonego w § 4 ust.12-13.
3. O ile w trakcie trwania umowy nie zajdzie okoliczność zajęcia kaucji z tytułu nienależytego wykonania umowy, kwota, o której mowa w ust.1 zostanie zwrócona po terminie obowiązywania umowy, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty wpłaty na konto Wynajmującego ostatniego zobowiązania z tytułu wykonywania umowy.

§ 8.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4 i 7.

§ 9.

Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy:

- ze strony Wynajmującego jest – tel., e-mail:

- ze strony Najemcy jest – tel., e-mail:

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11.

Wszelkie spory mogące wyniknąć między stronami w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, mogą być rozstrzygane w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniosą one skutku, to sprawę rozstrzyga sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY:

KIEROWNIK
Działu Administracyjno-Technicznego
Małgorzata Andraka

KALKULACJA OPŁAT ZA NAJEM

Lokalu położonego na poziomie „0” w budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Białymstoku im. Mariana Zyndrama - Kościałkowskiego, oznaczonego literą „A”, z przeznaczeniem na prowadzenie medycznej działalności usługowo-handlowej.

1. Stawki obowiązujące w 2024 roku, miesięcznie netto bez podatku VAT - powierzchnia 32 m².

L.p.	Tytuł	Stawka	Kwota/zł
1.	Podatek od gruntu i nieruchomości wg stawki na 2024 r.	0,49 zł/m ²	15,68
2.	Wywóz odpadów komunalnych wg stawki stosowanej do Wynajmującego - ryczałt (1 m ³)	58,00 zł/m ³	58,00
3.	Woda i ścieki wg stawki stosowanej do Wynajmującego - ryczałt (2 m ³)	11,38 zł/m ³	22,76
4.	Ciepła woda (podgrzanie) wg stawki stosowanej do Wynajmującego - ryczałt (1 m ³)	168,36 zł/m ³	168,36
5.	Centralne ogrzewanie odpowiednio do zajmowanej powierzchni wg kosztu ogrzania 1 m ²	3,97 zł/m ²	127,04
6.	Energia elektryczna – ryczałt 300 kWh	1,02	306,00
		Razem	697,84

2. Stawki wymienione zostaną powiększone o obowiązujący podatek VAT.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY