

**UMOWA nr – wzór W-67/TA/2021  
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w dniu ..... roku w Zielonej Górze pomiędzy:

Szpitałem Uniwersyteckim imienia Karola Marcinkowskiego w Zielonej Górze, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Zyty 26, 65-046 Zielona Góra, firma wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000 596211, kapitał zakładowy 10 300,00 zł.

**NIP 973-102-53-15      REGON 970773231      KRS 0000596211      BDO 000027243**

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,  
w imieniu którego działają:

.....

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą .....

NIP .....      REGON .....

zwanym w treści umowy **Najemcą**,  
w imieniu którego działa:

.....

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonych przy ul. Zyty 26 w Zielonej Górze oznaczonych na planie Wynajmującego symbolem jako budynek .....

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy w budynku określonym w § 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (przedmiot najmu), oznaczone na planie budynku, który to plan z zaznaczeniem przedmiotu najmu stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Pomieszczenia opisane w ust. 1 zostaną przekazane Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, zawierającego oznaczenie pomieszczenia i jego stan techniczny.

§ 3

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę na działalność określoną w zaświadczeniu o działalności gospodarczej Najemcy (wyłącznie na prowadzenie działalności w zakresie .....

TZ.280.8.2022

2. Zmiana lub rozszerzenie działalności prowadzonej w przedmiocie najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia.

#### § 4

W związku z wynajmem pomieszczeń, o których mowa w § 2 Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do udostępnienia mu odpłatnych świadczeń:

1. korzystania z energii elektrycznej,
2. korzystania z energii cieplnej,
3. korzystania z zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
4. wywozu nieczystości stałych (śmieci) – według obowiązujących przepisów,
5. korzystanie z łączności telefonicznej wewnętrznej i zewnętrznej

#### § 5

1. Do obowiązków Najemcy należy:

- 1) dbanie, aby prowadzona w najmowanych pomieszczeniach działalność była zgodna z właściwymi przepisami administracyjnymi i nie zakłócała swobodnego korzystania z innych pomieszczeń i nieruchomości sąsiednich,
  - 2) umożliwienie, po uprzednim określeniu przez Wynajmującego, terminu kontroli najmowanych pomieszczeń oraz sposobu wykonywania najmu,
  - 3) przy dołożeniu należytej staranności dbanie, aby korzystanie z przedmiotu najmu nie zagrażało jego zniszczeniu lub uszkodzeniu,
  - 4) utrzymywanie w należytej czystości i właściwym stanie sanitarno-epidemiologicznym najmowanych pomieszczeń, (sprzątanie wynajętej powierzchni, mycie i utrzymywanie w czystości okien i drzwi),
  - 5) okresowe odnawianie wynajmowanych pomieszczeń i wykonywanie napraw w zakresie wynikającym z art. 681 kodeksu cywilnego.
  - 6) odpowiedzialność realizacji obowiązków wynikających z ochrony przeciwpożarowej według obowiązujących w tym zakresie przepisów.
2. Koszty czynności porządkowych ponosi Najemca.

#### § 6

1. Za pomieszczenia zajmowane przez Najemcę na podstawie niniejszej umowy, Najemca zapłaci czynsz w wysokości ..... zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni użytkowej (słownie: .....) plus podatek VAT według przewidzianej właściwymi przepisami stawki.
2. Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu określoną w ust. 1 nie częściej niż jeden raz w roku, o wskaźnik odpowiadający wzrostowi minimalnego wynagrodzenia za pracę pomiędzy rokiem poprzedzającym, a rokiem, w którym dokonywana jest waloryzacja ustalona przez właściwy organ.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do pokrywania opłat eksploatacyjnych za świadczenia Wynajmującego określone w § 4. Koszt tych świadczeń Najemca ponosi w wysokości kosztów poniesionych przez Wynajmującego na rzecz dostawców mediów.

4. Zmiana stawek czynszu z wyłączeniem opłat określonych w ust. 3 wprowadzana będzie w formie obustronnie uzgodnionych aneksów, pod rygorem nieważności. W przypadku odmowy podpisania przez Najemcę aneksu zawierającego zmianę czynszu na skutek waloryzacji określonej w ust. 2, Wynajmujący jest upoważniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zastrzega prawo zmiany wysokości pobieranych opłat eksploatacyjnych według faktycznie ponoszonych kosztów.
6. Zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 3 nie wymagają wprowadzania aneksu do umowy i obowiązują od dnia wskazanego w pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego.
7. Wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych określa załącznik nr 1 do umowy.

#### § 7

1. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w terminie do 21 dnia każdego miesiąca.
2. Wynajmujący jest upoważniony do wystawienia faktury VAT od pierwszego dnia miesiąca, za który należny jest dany czynsz.
3. Czynsz naliczany będzie od miesiąca przekazania przedmiotu najmu dla Najemcy.
4. Opłaty eksploatacyjne Najemca będzie wpłacać na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w terminie do 21 dnia następnego miesiąca.
5. Za datę wykonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez potwierdzenia przyjęcia faktur przez Najemcę.

#### § 8

1. Wszelkie formy reklamy zewnętrznej o działalności Najemcy, prowadzonej na zewnątrz budynku, w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i podlegają opłacie według obowiązującego cennika.
2. Przed wystąpieniem o udzielenie zgody Najemca zobowiązany jest uzyskać na własny koszt, niezbędne uzgodnienia i zezwolenia właściwych organów.

#### § 9

1. Najemcy nie wolno podnajmować, poddzierżawiać, oddawać w użyczenie ani oddawać do użytkowania lub jakiegokolwiek innego korzystania z wynajmowanych pomieszczeń osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku naruszenia postanowienia ust. 1 Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 10

1. W przypadku wprowadzenia na terenie województwa lubuskiego jednego ze stanów nadzwyczajnych, bądź wyższej konieczności spowodowanej zadaniami nałożonymi na Wynajmującego, Najemca bezzwłocznie udostępni Wynajmującemu pomieszczenia objęte umową na okres trwania stanu nadzwyczajnego lub wyższej konieczności.

TZ.280.8.2022

2. W przypadku nieobecności Najemcy w sytuacji określonej w ust. 1 Najemca wyraża zgodę na komisyjne otwarcie pomieszczenia przez Wynajmującego.

Z komisyjnego otwarcia pomieszczenia sporządzony zostanie protokół zawierający opis stanu pomieszczenia oraz rzeczy w nim się znajdujących.

#### § 11

1. Wszelkie zmiany o trwałym charakterze budowlanym lub remontowym oraz zmieniające stan pomieszczeń budynku, a także zmiany niezgodne z przeznaczeniem przedmiotu najmu mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian w wynajmowanych pomieszczeniach bez pisemnej zgody Wynajmującego, po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie pozostawić zmiany bez odszkodowania i osobnego wynagrodzenia.

3. Opracowane projekty adaptacji i remontu pomieszczeń wymagają zatwierdzenia przez Wynajmującego.

4. W przypadku dokonania przez Najemcę jakichkolwiek zmian w najmowanych pomieszczeniach bez zgody Wynajmującego, po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie przywrócić pomieszczenia do stanu poprzedniego lub pozostawić nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego, w zależności od wyboru Wynajmującego.

5. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe oraz opomiarowanie poboru energii elektrycznej, gazu i wody w najmowanych pomieszczeniach wykonane zostaną przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 12

Rozpoczęcie działalności określonej w § 3 umowy nastąpi od dnia ..... roku.

#### § 13

Umowa obowiązuje od dnia ..... roku do dnia ..... roku.

#### § 14

Umowa może być rozwiązana za jednomiesięcznym wypowiedzeniem przed upływem terminu, na który została zawarta umowa, określonym w § 13 z powodu:

1. utraty prawa do działalności wymienionej w § 3 ust. 1 lub jej zakończenia przez Najemcę,

2. utraty tytułu prawnego do wynajmowania powierzchni będącej przedmiotem umowy.

#### § 15

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1. jeżeli Najemca zalega z zapłatą choćby części należnego czynszu lub opłat,

2. używania lokalu w sposób sprzeczny z umową,

3. odmowy podpisania przez Najemcę aneksu z nową stawką czynszu,

4. stanu nadzwyczajnego lub wyższej konieczności, o którym mowa w § 10 umowy.

#### § 16

TZ.280.8.2022

1. W razie rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego w stanie technicznym wynikającym z normalnego zużycia przedmiotu najmu oraz dokonać ostatecznych rozliczeń.

Dokonane przez Najemcę nakłady nie wymagają obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

2. Przepisy § 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

#### § 17

Wynajmujący nie jest zobowiązany do dozorowania mienia Najemcy i nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w tym mieniu wskutek zdarzeń losowych i działania osób trzecich.

#### § 18

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w formie obustronnie uzgodnionego aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 19

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 20

Spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu Sądom Powszechnym właściwym dla Wynajmującego.

#### § 21

Umowa zostaje zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**Kalkulacja opłat lokalu użytkowego na działalność gospodarczą na 1 miesiąc**  
**powierzchnia ogółem – 79,47 m<sup>2</sup>**

**I. CZYNSZ:**

79,47 m<sup>2</sup> x 35,00 zł + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług VAT (czynsz zawiera wywóz odpadów komunalnych).

**II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE**

1. **Zimna woda** - 4,66 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) – ryczałt 1,5 m<sup>3</sup> na osobę.\*\*
2. **Ciepła woda składa się z dwóch składników:**
  - a/ **podgrzanie wody** – 21,41 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) – ryczałt 1,5 m<sup>3</sup> na osobę.\*\*
  - b/ **woda do podgrzania** – 4,66 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) – ryczałt 1,5 m<sup>3</sup> na osobę.\*\*
3. **Ścieki** - 6,86 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) – ilość według zużycia wody
4. **Ciepło opłata stała** – cały rok – 1,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT).
5. **Ciepło w sezonie grzewczym** – 3,54 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT).
6. **Energia elektryczna** rozliczana będzie na podstawie średnich cen za dostawę i usługi dystrybucji energii elektrycznej za kWh z odrębnych faktur rozliczeniowych z miesiąca, którego rozliczenia dotyczą + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) – ryczałt na 1 m<sup>2</sup> dla celów bytowych - 2,5 kWh.

**III TELEFON:\***

Abonament 35 zł + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) , w tym rozmowy wewnętrzne + rozliczenie według bilingu za połączenia wychodzące

\* opcja do wyboru przez Najemcę

\*\*Do wyliczeń przyjęto ..... osób.

**Kalkulacja opłat za pomieszczenia garażowe na 1 miesiąc**

**powierzchnia ogółem – 35,87 m<sup>2</sup>**

**CZYNSZ:**

235,00 zł (ryczałt) + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług VAT (koszty eksploatacyjne zawarte w ryczałcie).

**Kalkulacja opłat za pomieszczenia myjni na 1 miesiąc**

**powierzchnia ogółem – 37,44 m<sup>2</sup>**

**I. CZYNSZ:**

405,00 zł (ryczałt) + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług VAT.

**II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE**

1. **Zimna woda** - 4,66 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) - zużycie według wskazań licznika.
2. **Ścieki** - 6,86 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) - ilość według zużycia zimnej wody.
3. **Energia elektryczna** - rozliczana będzie na podstawie średnich cen za dostawę i usługi dystrybucji energii elektrycznej za kWh z odrębnych faktur rozliczeniowych z miesiąca, którego rozliczenia dotyczą + obowiązująca w dniu fakturowania stawka podatku od towarów i usług (VAT) - według wskazań licznika.