

**UMOWA NAJMU**

nr .....  
(wzór)

Zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Miejsko – Gminnym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Jaśle**, 38-200 Jasło, ul. Mickiewicza 4, zarejestrowanym pod numerem 000001896 w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS, NIP 685-19-50-176, REGON 370444581, reprezentowanym przez Roberta Snoch - Dyrektora zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....  
.....  
.....  
zwanym/ą w treści umowy „**Najemcą**”

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo dysponowania lokalem położonym na parterze w budynku Przychodni Rejonowej Nr 1 w Jaśle, o łącznej powierzchni **108,00 m<sup>2</sup>**, zwanym dalej „lokałem”.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal do używania dla celów prowadzenia następującej działalności:  
.....
3. Zmiana rodzaju działalności określonego w ust. 2 wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.

**§ 2**

Wynajmujący oświadcza, iż lokal nadaje się do przedmiotowego użytku i jest wolny od wad.

**§ 3**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, instalacji gazowej, ogrzewania, wody, odprowadzania ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o. spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

**§ 4**

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w §1 niniejszej umowy,
- 2) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części,
- 3) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie odpowiedzialności obejmującej przedmiot najmu.

**§ 5**

1. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę z tytułu ulepszenia i przystosowania przedmiotu najmu do swoich potrzeb Najemca ponosi na własny koszt.
2. Na adaptację, przebudowę lub rozbudowę przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego, w której określony zostanie sposób rozliczenia poniesionych przez Najemcę nakładów w przypadku zakończenia umowy najmu. Przystąpienie do prac bez wymaganej zgody Wynajmującego stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę samowoli budowlanej, Wynajmujący, w której może zobowiązywać Najemcę do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.
4. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zwrot Najemcy wartości nakładów poniesionych przez niego w przedmiocie najmu o ile są one na trwałe związane z przedmiotem najmu i podnoszą jego wartość. Zasady i wielkość zwrotu Strony ustalają każdorazowo w odrębnej umowie.
5. Najemca ma ponadto obowiązek:
  - a) ścisłego przestrzegania porządku i regulaminów Wynajmującego, a w szczególności w zakresie regulacji: p.ppoż., BHP, przepisów sanitarnych,
  - b) zawiadomienia na piśmie Wynajmującego na 30 dni naprzód o zamiarze zamknięcia lokalu.

**§ 6**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest :
  - a) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie;

b) umożliwić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w celu dokonania napraw lub remontu – najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej w skutek działania lub zaniechania Najemcy.

3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z użytkowania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust. 1

#### § 7

Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu miesięcznie, na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego, w wysokości ..... **zł netto** plus należny podatek VAT, tj. .... **złotych brutto** (słownie: .....).

#### § 8

1. Czynsz najmu płatny jest z góry za dany miesiąc przelewem na konto, zgodnie z fakturą w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.

2. W przypadku nieregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

3. W przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu Wynajmujący będzie dokonywał zaliczenia bieżących wpłat w pierwszej kolejności za związane z zaległością należności uboczne (odsetki) a następnie na zalegające świadczenia główne.

4. Jako zaległość strony określają wymagalną należność z tytułu czynszu oraz odsetki należne za okres od dnia wymagalności czynszu do dnia jego uiszczenia.

#### § 9

Bez konieczności wypowiedzania warunków umowy Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 7 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

### CZAS TRWANIA UMOWY

#### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, nie dłuższy niż okres 10 lat tj. : od dnia ..... **roku do dnia**.....**roku**.

2. Za porozumieniem stron umowa może być wypowiedziana w każdym czasie.

3. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

### ROZWIĄZANIE UMOWY

#### § 11

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:

1) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności :

a) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;

b) dopuszczenia się samowoli budowlanej;

c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części;

d) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1;

2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy;

3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4) Postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości

2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

3. W przypadku zaistnienia konieczności przeznaczenia przedmiotu najmu na działalność statutową Wynajmującego, ma on prawo rozwiązania niniejszej umowy za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

### OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY

#### § 12

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu w tym pozostaną rzeczy wniesione przez najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### § 13

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę.

2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 15**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikające z niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać ugodowo, w przypadku braku takiej możliwości spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### **§ 1**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla strony wynajmującej, jeden dla najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**