

Umowa najmu projekt / 2013

Zawarta w dniu roku
pomiędzy:

***SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ – ZESPOŁEM
ZAKŁADÓW LECZNICTWA OTWARTEGO I ZAMKNIĘTEGO w Makowie Maz. ul. Witosa 2.***

reprezentowanym przez:

Jerzy Wielgolewski - Dyrektor

zwanym dalej „**WYNAJMUJACYM**”

a

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy” **Najemcą**”

Przedmiot umowy

§ 1.

Wynajmujący oddaje w najem lokal o powierzchni użytkowej 120m² położony na terenie SPZOZ-ZZ w Makowie Mazowieckim przy ul. Witosa 2, znajdujący się na parterze- wejście główne celem prowadzenia działalności gospodarczej (zaakceptowanej przed składaniem ofert przez Zamawiającego) nie kolidującym z interesami SPZOZ-ZZ w Makowie Mazowieckim. Szczegółowe określenie przedmiotu najmu zawiera plan sytuacyjny stanowiący załącznik do umowy.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia podpisania umowy przez **okres trzech lat.**
2. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie nie gorszym, a ewentualne uszkodzenia naprawić na koszt własny.
3. Najemca ponosi wszelkie koszt remontu oraz związane z ewentualnymi nakładami na wynajmowanie pomieszczeń i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy.

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do używania pomieszczenia określonego w § 1 umowy zgodnie z przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i p.poż. oraz dobrych zasad handlu, nie

zakłócając swoją działalnością sąsiednich pomieszczeń.

2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania bieżących napraw przedmiotu umowy na swój koszt celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczenia i innych przeróbek i adaptacji.
5. Najemca nie jest upoważniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim.
6. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń Najemcy wewnątrz i zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Przed rozpoczęciem działalności lecz nie później niż do **1 miesiąca** od chwili podpisania umowy, Najemca zobowiązany jest dostosować przedmiot najmu na własny koszt rozpoczęcia działalności.

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

§ 4.

Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych, znajdujących się w pomieszczeniu najmu, dostawy energii elektrycznej, centralnego ogrzewania i wody.

Czynsz i obciążenia

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie zł netto (słownie:t) tj..... zł/1m² netto
+ 23 % podatku VAT
wartość czynszu brutto miesięcznie wynosi zł/ słownie
/..... płatne w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry przelewem na konto Wynajmującego Bank Spółdzielczy w Krasnosielcu Oddział w Makowie Mazowieckim **Nr konta: 43 8917 0001 0013 2437 2000 0010**
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust.1, o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS oraz wzrost podatku od nieruchomości proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.
Zmiana wysokości stawki czynszu wymaga zawarcia aneksu do umowy, z tym że w przypadku nie dojścia przez strony do porozumienia w tym zakresie w okresie 1 –miesiąca od wszczęcia negocjacji, każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz Najemcy faktury VAT, a w szczególności:
 - za centralne ogrzewanie płatne w okresie grzewczym – wysokość zależna będzie od ilości zużytego gazu ziemnego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej za miesiąc rozliczeniowy,
 - za wodę + kanalizację w ilości m³ cena wody + kanalizacji uzależniona jest od Uchwały Rady Miasta Makowa Mazowieckiego ustalającej stawkę opłat za wodę pobraną

- z urządzeń miejskich i za ścieki odprowadzone do kanalizacji miejskiej.
- należność za zużytą energię elektryczną rozliczana będzie miesięcznie wg odczytu opomiarowania
4. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 3 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez Wynajmującego i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
 5. Niezbędne instalacje i urządzenia pomiarowe Najemca zainstaluje na koszt własny.
 6. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnie umowy na wywóz odpadów gospodarczych powstałych z prowadzenia działalności.
 7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę, naliczane i pobierane będą odsetki ustawowe.
 8. Zmiana podatku VAT następuje z mocy prawa.
 9. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez podpisu osoby upoważnionej przez Najemcę.

Rozwiązanie umowy

§ . 6

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez w przypadku:
 - zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za kolejne dwa okresy płatności
 - oddanie przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej .
 - używanie przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego oddania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbioru sporządzony i podpisany bez zastrzeżeń przez obie strony niezwłocznie po oddaniu przedmiotu najmu.

Postanowienia końcowe

§ 7.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie sprawy sporne podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy rzeczowo i miejscowo sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§8.

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: