

Projekt umowy - **287,85 m²**
(pom. biurowe, magazynowe, hurtownie)

UMOWA Nr /TA/DT -/14
najmu pomieszczeń w budynku w Lublinie przy ul. Bursaki 17

zawarta w Lublinie w dniu 2014 roku pomiędzy:

Wojewódzkim Pogotowiem Ratunkowym Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Lublinie, 20-043 Lublin, ul. Spadochroniarzy 8, NIP: 712-241-34-74, REGON:: 431018621 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy - Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS **0000005890** reprezentowanym przez:

lek. med. Zdzisława Kuleszę - **Dyrektora**
zwanym w dalszej części umowy "**Wynajmującym**",
a

.....
.....
NIP: **REGON:**
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym – Sądzie Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w pod nr KRS lub wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia.....
reprezentowanym przez:

1)

2)

zwanym w dalszej części umowy "**Najemcą**" o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni **287,85 m²** zlokalizowanych w budynku **Wynajmującego** na terenie Bazy Transportowej w Lublinie przy ul. Bursaki 17 wyposażonego w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, wodn.-kanalizacyjną, inst. telefoniczną.
2. Prawem korzystania objęty jest także plac dojazdowy oraz miejsce do parkowania na samochody osobowe pracowników **Najemcy**, wg załączonej listy. O każdej zmianie listy samochodów upoważnionych do parkowania na terenie Bazy Transportowej w Lublinie **Najemca** będzie informował na bieżąco **Wynajmującego**. Ponadto z placu dojazdowego mają prawo korzystać dostawcy i klienci **Najemcy** w zakresie koniecznym do wykonywania przez nich czynności w siedzibie **Najemcy**.
3. **Wynajmujący** oświadcza, że gospodaruje samodzielnie przekazaną w użytkowanie nieruchomością Samorządu Województwa Lubelskiego położoną w Lublinie przy ul. Bursaki 17 dla której Sąd Rejonowy w Lublinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr 133788**, nieruchomość jest zabudowana budynkami, wykorzystywana na cele statutowe i gospodarcze
4. Wyżej wymienione pomieszczenia **Najemca** będzie wykorzystywać do
5. **Najemca** niniejszym składa **Wynajmującemu** oświadczenie i zapewnia że:
 - prowadzona działalność nie narusza obowiązujących norm prawnych, w tym zakresie ochrony środowiska naturalnego,
 - nie wpłynie na przyspieszenie zużycia pomieszczeń **Wynajmującego**,
 - nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej dla **Wynajmującego**, ponadto usług

pogrzebowych i innej działalności, która będzie uciążliwa dla **Wynajmującego**,
- zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że pomieszczenia te nadają się do wskazanego w ust. 4 użytku.

6. **Najemca** prowadzić będzie działalnośćw wynajmowanych pomieszczeniach codziennie oprócz dni ustawowo wolnych od pracy, w godz.
7. Pomieszczenia zostaną wydane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dn. podpisanego przez upoważnione osoby.

§ 2

1. Strony ustalają, że wysokość czynszu miesięcznego za **287,85 m²** najmowanej powierzchni wynosić będzie..... **zł netto** plus obowiązującą stawkę podatku VAT co stanowi łącznie kwotę **zł brutto** (słownie:00/100 złotych). Stawka za 1 m² najmowanej powierzchni wynosi **zł brutto**.
2. **Najemca** zobowiązuje się do wpłacania na podstawie faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego** w **ING Bank Śląski S. A. O/Lublin nr 17 1050 1953 1000 0023 5137 8514** w terminie do **10-go** każdego miesiąca za miesiąc bieżący czynszu wymienionego w ust. 1.
3. Z tytułu nieterminowej płatności **Wynajmujący** ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
4. **Najemca** oświadcza, że nie jest / jest podatnikiem czynnym VAT, posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP:-...-...-...** .

§ 3

1. W kwocie czynszu zawarty jest koszt:
 - a) zużycie przez **Najemcę** energii cieplnej,
 - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) podatków i innych opłat publiczno-prawnych,
2. **Wynajmujący** nie oddaje **Najemcy** telefonów do dyspozycji.
3. Rozliczenie poboru wody i energii elektrycznej nastąpi w oparciu o zainstalowane urządzenia pomiarowe po cenach stosowanych przez dostawców mediów lub ustalony ryczałt za zużycie wody i energii elektrycznej (na podstawie zainstalowanych w danym pomieszczeniu maszyn i urządzeń). Należność za w/w media będzie regulowana w terminie **10 dni** od daty otrzymania refaktury na konto **Wynajmującego** lub do kasy WPR SP ZOZ w Lublinie.
4. Strony ustalają, że określona stawka czynszu z tytułu najmu pomieszczeń będzie waloryzowana narastająco od 1 stycznia każdego roku o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa GUS.
5. Zmiany czynszu dokonywane w oparciu o ust. 4 nie wymagają zmiany umowy (formy pisemnej).
6. **Wynajmujący** może podwyższyć czynsz w przypadku wzrostu cen dostarczanych mediów lub podatku od nieruchomości. Podwyższenie czynszu w sytuacji opisanej w zdaniu pierwszym nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

Najemca zobowiązuje się wyposażyć pomieszczenia w sprzęt p. poż. we własnym zakresie lub pozyska ten sprzęt od **Wynajmującego**. W przypadku korzystania ze sprzętu **Wynajmującego** należność za okresowe przeglądy i konserwacje sprzętu p. poż. **Najemca** regulował będzie **Wynajmującemu** w terminie **10 dni** na podstawie re-faktury VAT wystawionej przez **Wynajmującego** w oparciu o faktury wystawione przez „SUPON” lub inną firmę odpowiedzialną za przeglądy i konserwacje, dla **Wynajmującego**.

§ 5

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
 - korzystania z najmowanych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - terminowego płacenia czynszu i innych zobowiązań,

- zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonej w stosunku do stanu pierwotnego niezwłocznie po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,
 - dokonywania drobnych napraw w najmowanych pomieszczeniach we własnym zakresie i na własny koszt,
 - dbania o dobry stan techniczny i estetyczny wygląd pomieszczeń,
2. Umieszczenie przez **Najemcę** reklam lub tablic reklamowych na elewacji i wewnątrz budynku, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
 3. W przypadku zmian technicznych w najmowanych pomieszczeniach (budowlanych, instalacji wod-kan. i elektrycznej, telefonicznej i inne) **Najemca** oświadcza, że będą one wykonywane na jego koszt i jego staraniem, po uprzednim uzgodnieniu tych zmian i uzyskaniu zgody **Wynajmującego**.
 4. Koszt dokonywanych zmian nie będzie refundowany przez **Wynajmującego**.
 5. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
 6. **Najemca** oświadcza, że prowadzona przez niego działalność nie wpłynie na przyspieszenie zużycia wynajmowanych pomieszczeń, ani nie naruszy norm ochrony środowiska ani innych obowiązujących norm prawnych.

§ 6

1. **Najemca** udostępnił będzie uprawnionym przedstawicielom **Wynajmującego** pomieszczenia wymienione w § 1 do okresowych ocen stanu technicznego i ich utrzymania.
2. W przypadku stwierdzenia nadmiernej eksploatacji lub dewastacji pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, **Wynajmujący** ma prawo obciążenia **Najemcy** kosztami remontu pomieszczeń lub ich wyposażenia.

§ 7

1. **Najemca** we własnym zakresie zabezpieczy mienie zgromadzone w najmowanych pomieszczeniach **Wynajmujący** nie odpowiada za kradzieże i inne szkody w przedmiocie najmu i mieniu **Najemcy** lub przechowywanym mieniu osób trzecich.
2. **Wynajmujący** nie odpowiada za szkody powstałe w mieniu i na osobach **Najemcy** lub jego prawa reprezentujących w wyniku kradzieży, pożaru i innych zdarzeń.
3. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i materialną za szkody powstałe w mieniu **Wynajmującego** wyniku nieprawidłowego działania, bądź zaniechania działania przez **Najemcę**, osoby go reprezentujące i inne osoby działające na rzecz **Najemcy**.

§ 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązywania od dnia **2014 r.** do dnia **roku.**
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) powtarzających się opóźnień **Najemcy** w zapłacie czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy,
 - b) naruszenia przez **Najemcę** § 6 ust.1 niniejszej umowy,
 - c) zobowiązania **Wynajmującego** przez Podmiot Tworzący do rozwiązania umowy,
3. Umowa najmu może zostać rozwiązana bez terminów wypowiedzenia gdy **Najemca**:
 - a) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu najmu i mimo uprzedzenia nie przestaje go używać w taki sposób,
 - b) zaniedbuje przedmiot najmu narażając go na zniszczenie,
 - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności,
4. Umowa najmu może zostać rozwiązana z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia gdy **Wynajmujący** zostanie poinformowany przez Podmiot Tworzący o sprzedaży lub zmiany przeznaczenia najmowanej nieruchomości.
5. W przypadku nie dotrzymania terminu opróżniania przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub

wygaśnięciu umowy, **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** odszkodowaniem za bezumowne korzystanie w wysokości trzykrotnej stawki czynszu za 1 m² za każdy dzień opóźnienia w opróżnianiu pomieszczeń przez **Najemcę**.

6. **Wynajmujący** może dochodzić wyrównania szkody przewyższającej wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku najmu, **Najemca** zwróci protokółarnie pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, jednakże **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczeń najmowanych będące następstwem jej prawidłowego używania. **Najemca** nie ma prawa do zwrotu nakładów, ani wartości ulepszeń.
2. **Najemca** nie jest zobowiązany do usunięcia ulepszeń dokonanych przez siebie w okresie najmu.

§ 10

Dla zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy **Najemca** składa **Wynajmującemu** weksel własny "in blanco" z umową wekslową.

§ 11

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 umowy.
2. Następujące sytuacje uzasadniają wprowadzenie zmian niniejszej umowy:
 - 1) zmiana stawki i kwoty podatku VAT i wynikającego z tego wysokość czynszu brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy,
 - 2) wzrost cen dostarczanych mediów oraz podatku od nieruchomości,
3. Zmiany umowy przewidziane w ust. 2 dopuszczalne są na następujących warunkach:
 - * ad pkt. 1) – stawka i kwota podatku VAT oraz czynszu brutto ulegną zmianie odpowiednio do przepisów prawa wprowadzających zmianę.
 - * ad pkt 2) – czynsz ulegnie zmianie odpowiednio od wzrostów cen mediów lub podatku od nieruchomości.

§ 12

Ewentualne spory z tytułu zawartej umowy rozstrzygał będzie rzeczowo właściwy Sąd dla miasta Lublina.

§ 13

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY