

Projekt umowy - **100,00 m<sup>2</sup>**  
(pom. biurowe, magazynowe, hurtownie)

**UMOWA Nr - DT/TA - ...../12**  
**najmu pomieszczeń w budynku przy ul. Spadochroniarzy 8**

zawarta w Lublinie w dniu .... kwietnia 2013 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 **000005890** 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 **100,00 m<sup>2</sup>** zlokalizowanych na parterze w budynku położonym w Lublinie przy ul. Spadochroniarzy 8 wyposażonym 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 przy ul. Spadochroniarzy 8 **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 przekazanymi w użytkowanie nieruchomościami Województwa Lubelskiego położonymi w Lublinie przy ul. Spadochroniarzy 8, w tym działką gruntu zabudowaną budynkiem, o którym mowa w ust. 1.
4. Wyżej wymienione pomieszczenia **Najemca** będzie wykorzystywał do .....
5. **Najemca** niniejszym składa **Wynajmującemu** oświadczenie i zapewnia że:
  - prowadzona przez niego 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** prowadził będzie działalność .....w 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 **100,00 m<sup>2</sup>** najmowanej powierzchni wynosić będzie..... **zł** netto plus obowiązującą stawkę podatku VAT co stanowi łącznie kwotę ..... **zł** brutto (słownie: .....00/100 złotych). Stawka za 1 m<sup>2</sup> 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. Ponadto **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.
5. **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) zużycie przez **Najemcę** energii elektrycznej,
  - c) zużycie przez **Najemcę** wody i odprowadzenia ścieków,
  - d) wywozu śmieci,
  - e) podatków i innych opłat publiczno-prawnych,
2. **Wynajmujący** nie oddaje **Najemcy** telefonów do dyspozycji.
3. Strony ustalają, że określona stawka czynszu z tytułu najmu pomieszczeń będzie waloryzowana narastająco od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa GUS.
4. Zmiany czynszu dokonywane w oparciu o ust. 3 nie stanowi zmiany umowy.

## § 4

**Najemca** wyposaży pomieszczenia w sprzęt p. poz. we własnym zakresie lub pozyska ten sprzęt od **Wynajmującego**. W przypadku korzystania ze sprzętu **Wynajmującego** należność za okresowe przeglądy i konserwacje sprzętu p. poz. **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 pogorszonym 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,

- Umieszczenie przez **Najemcę** reklam lub tablic reklamowych na elewacji i wewnątrz budynku, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
- 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**.
- Koszt dokonywanych zmian nie będzie refundowany przez **Wynajmującego**.
- Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
- 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

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

## § 7

- 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.
- Wynajmujący** nie odpowiada za szkody powstałe w mieniu i na osobach **Najemcy** lub jego prawa reprezentujących w wyniku kradzieży, pożaru i innych zdarzeń.
- Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i materialną za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego działania, bądź zaniechania działania przez **Najemcę**, osoby go reprezentujące i inne osoby działające na rzecz **Najemcy**.

## § 8

- Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązywania od dnia ... **kwietnia 2013 r.** do dnia ..... **roku.**
- Wynajmujący** może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - powtarzających się opóźnień **Najemcy** w zapłacie czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy,
  - naruszenia przez **Najemcę** postanowień umowy,
  - zobowiązania **Wynajmującego** przez Podmiot Tworzący do rozwiązania umowy,
- Umowa najmu może zostać rozwiązana bez terminów wypowiedzenia gdy **Najemca**:
  - używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu najmu i mimo uprzedzenia nie przestaje go używać w taki sposób,
  - zaniedbuje przedmiot najmu narażając go na zniszczenie,
  - dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności,
- W przypadku nie dotrzymania terminu opróżniania przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** odszkodowaniem za bezumowne korzystanie w wysokość trzykrotnej stawki czynszu 1 m<sup>2</sup> za każdy dzień opóźnienia w opróżnianiu pomieszczeń przez **Najemcę**.
- Wynajmujący** może dochodzić wyrównania szkody przewyższającej wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

## § 9

- 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 „in blanco” bez protestu z deklaracją wekslową.

#### **§ 11**

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 i § 2 ust. 4 umowy .

#### **§ 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**