Projekt umowy najmu placu

UMOWA Nr /TA/ /12
najmu placu na terenie Bazy Transportowej w Lublinie przy ul. Bursaki 17

zawarta w Lublinie w dniu .... marca 2012 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 Rzeczpospolitej Polskiej z dnia.....
reprezentowanym przez:
1) .....
2) .....
zwanym w dalszej części umowy**"Najemcą" o następującej treści:**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem placu **Wynajmującego** o łącznej powierzchni **60, 00 m^2** położonego w Lublinie przy ul. Bursaki 17.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Bursaki 17 obejmujący przedmiot najmu dla której Sąd Rejonowy w Lublinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr 133788.**
3. Wyżej wymienione place **Najemca** będzie wykorzystywać do ....
4. **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 placu **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 plac ten nadaje się do wskazanego w ust. 3 użytku.
5. **Najemca** prowadził będzie działalność ..... codziennie oprócz dni ustawowo wolnych od pracy, w godz. ..... .
6. Plac zostanie wydany na podstawie protokółu zdawczo-odbiorczego z dn. ..... podpisanego przez upoważnione osoby.

§ 2

1. Strony ustalają, że wysokość czynszu miesięcznego najmowanej powierzchni placu wynosić będzie **..... zł** netto plus obowiązującą stawkę podatku VAT co stanowi łącznie

kwotę ..... **zł** brutto (słownie: .....00/100 złotych).

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 płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP: ….-...-....-...** i upoważnia **Wynajmującego** do wystawienia faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

§ 3

1. W kwocie czynszu zawarty jest koszt:
   a) wywozu nieczystości komunalnych,
   b) podatków i innych opłat publiczno-prawnych,
2. Strony ustalają, że określona stawka czynszu z tytułu najmu lokalu będzie waloryzowana narastająco od 1 stycznia każdego roku o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa GUS.
3. Zmiany czynszu dokonywane w oparciu o ust. 2 nie wymagają zmiany umowy (formy pisemnej).

§ 4

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
   - korzystania z najmowanego placu zgodnie z jego przeznaczeniem,
   - terminowego płacenia czynszu i innych zobowiązań,
   - zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu pierwotnego po rozwiązaniu niniejszej umowy,
   - dokonywania drobnych napraw na najmowanym placu we własnym zakresie i na własny koszt,
   - dbania o dobry stan techniczny i estetyczny placu,
2. Umieszczenie przez **Najemcę** reklam lub tablic reklamowych na elewacji i wewnątrz budynku i przy placu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. W przypadku zmian technicznych na terenie najmowanego placu (budowlanych, instalacji wod-kan. 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 w przyszłości 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 przyśpieszenie zużycia wynajmowanego przedmiotu umowy, ani nie naruszy norm ochrony środowiska ani innych obowiązujących norm prawnych.

§ 5

1. **Najemca** udostępniał będzie uprawnionym przedstawicielom **Wynajmującego** plac o którym mowa w § 1 ust. 1 do okresowych ocen stanu technicznego jego utrzymania.
2. W przypadku stwierdzenia nadmiernej eksploatacji lub dewastacji placu stanowiącego przedmiot najmu, **Wynajmujący** ma prawo obciążenia **Najemcę** kosztami remontu placu i jego wyposażenia, oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 6

1. **Najemca** we własnym zakresie zabezpieczy plac i mienie na nim zgromadzone.
   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 losowych.

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**.

§ 7

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązywania od dnia **... marca 2012 r.** do dnia **.... marca 2017 roku.**
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
   a) powtarzających się opóźnień **Najemcy** w zapłacie czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych wynikajacych z niniejszej umowy,
   b) naruszenia przez **Najemcę** § 4 ust.2 niniejszej umowy,
   c) naruszenia przez **Najemcę** § 5 ust.1 niniejszej umowy,
   d) zobowiązanie **Wynajmującego** przez Podmiot Tworzący do rozwiązaniu 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 okresay płatności,
4. W przypadku nie dotrzymania terminu opuszczenia placu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** karą w wysokości 5 % wysokości czynszu za każdy dzień opóźnienia w opuszczeniu placu przez **Najemcę**.
5. **Wynajmujący** może dochodzić wyrównania szkody przewyższającej wysokość wynagrodzenia za bez umowne korzystanie z rzeczy na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

§ 8

1. Po zakończeniu stosunku najmu, **Najemca** zwróci protokólarnie plac w stanie niepogorszonym, jednakże **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie najmowanego placu będące następstwem jej prawidłowego użytkowania. **Najemca** nie ma prawa do zwrotu nakładów, ani wartości ulepszeń.
2. **Najemca** nie jest zobowiązany do usunięcia ulepszeń dokonanych przez siebie w okresie najmu.

§ 9

Dla zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy **Najemca** składa **Wynajmującemu** weksel „in blanco" bez protestu z deklaracją wekslową.

§ 10

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 3 ust. 3.
2. Zakazana jest istotna zmiana postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie, której dokonano wyboru **Wykonawcy**, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszczalne są następujące rodzaje i warunki zmiany treści umowy:
   1) zmiana stawki i kwoty podatku VAT i wynikającego z tego wysokość czynszu brutto określonego w § 2 ust. 1
4. Zmiany umowy przewidziane w ust. 3 dopuszczalne są na następujących warunkach:
   * ad pkt. 1) – stawka i kwota podatku VAT oraz czynszu brutto ulegną zmianie odpowiednio do przepisów prawa wprowadzających zmianę.

§ 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**