

Projekt umowy - 35,00 m² (pom. biurowe, gabinet stomatologicznego)

UMOWA Nr /TG - /17
najmu pomieszczeń o łącznej powierzchni 35 m² w
budynku administracyjnym w Lublinie przy ul. Spadochroniarz 8

zawarta w Lublinie w dniu stycznia 2017 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**",

na podstawie pobranego w dniu ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, zgodnie z art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1203 z późn. zm.), wydruku komputerowego (identyfikator wydruku: RP), zawierającego aktualne dane o stanowiącego załącznik Nr ... do niniejszej umowy.

a

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

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń w budynkach **Wynajmującego** położonych w Lublinie przy ul. Spadochroniarzy 8 o łącznej powierzchni **35,00 m²** wyposażonych w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, wodn.-kanalizacyjną, inst. telefoniczną.
2. Prawem korzystania objęty jest także plac dojazdowy oraz miejsce do parkowania samochodów osobowych pracowników **Najemcy**, wg załączonej listy. O każdej zmianie listy samochodów upoważnionych do parkowania na terenie Podstacji Śródmieście 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 handlowych
3. **Wynajmujący** oświadcza, że gospodaruje samodzielnie przekazaną w użytkowanie nieruchomością Samorządu Województwa Lubelskiego położoną w Lublinie przy ul. Spadochroniarzy 8 o dla której Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr Kw 150737, nieruchomość jest zabudowana budynkami, wykorzystywana na cele statutowe i gospodarcze.
4. Wyżej wymienione pomieszczenie **Najemca** będzie wykorzystywać do prowadzenia
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**.
6. **Najemca** prowadzi/będzie działalność w wynajmowanym lokalu codziennie, w godzinach ustalonych z **Wynajmującym**.
7. Pomieszczenie zostanie wydane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dn. podpisanego przez upoważnione osoby.

§ 2

1. Strony ustalają, że wysokość czynszu miesięcznego za **35,00 m²** najmowanej powierzchni wynosić będzie..... netto (słownie: 00/100 złotych) plus obowiązującą stawkę podatku VATzł co stanowi łącznie kwotę brutto (słownie:.....00/100 złotych).
2. **Najemca** zobowiązuje się do przekazywania 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:** .

§ 3

1. W kwocie czynszu zawarty jest koszt:
 - a) zużycie przez **Najemcę** energii cieplnej,
 - b) zużycia wody na cele socjalne oraz odprowadzania ścieków,
 - c) wywozu nieczystości komunalnych,
 - d) podatków i innych opłat publiczno-prawnych,
 - e) sprzątanía pomieszczeń,
2. **Wynajmujący** nie oddaje **Najemcy** telefonów do dyspozycji.
3. 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.
4. Zmiany czynszu dokonywane w oparciu o ust. 3 nie wymagają zmiany umowy (formy pisemnej).
5. **Wynajmujący** może podwyższyć czynsz w przypadku wzrostu cen dostarczanych mediów, podatku od nieruchomości i odpadów. Podwyższenie czynszu w sytuacji opisanej w zdaniu pierwszym nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

1. Koszt zużywanej przez **Najemcę** energii elektrycznej został zawarty w stawce czynszu, przy zainstalowaniu 1 urządzenia UNIT oraz pozostałych urządzeń i czasu pracy wg załączonego wyliczenia. W przypadku zainstalowania dodatkowych odbiorników energii elektrycznej lub przedłużenia czasu pracy urządzeń i odbioru energii, **Najemca** uiszczać będzie opłaty wg nowego wyliczenia mocy pobieranej energii.
2. **Najemca** wyposaży lokal 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, 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 najmowanego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem,

- terminowego płacenia czynszu i innych zobowiązań,
 - zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu pierwotnego z zastrzeżeniem skutków prawidłowego używania, niezwłocznie po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,
 - dokonywania drobnych napraw w najmowanym pomieszczeniu we własnym zakresie i na własny koszt,
 - dbania o dobry stan techniczny i estetyczny lokalu,
2. Umieszczenie przez **Najemcę** reklam lub tablic reklamowych na elewacji i wewnątrz budynku, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
 4. W przypadku zmian technicznych w najmowanym lokalu (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 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 przyspieszenie zużycia wynajmowanego lokalu, ani nie naruszy norm ochrony środowiska ani innych obowiązujących norm prawnych.

§ 6

1. **Najemca** udostępnił będzie uprawnionym przedstawicielom **Wynajmującego** lokal wymieniony w § 1 do okresowych ocen stanu technicznego jego utrzymania.
2. W przypadku stwierdzenia nadmiernej eksploatacji lub dewastacji lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, **Wynajmujący** ma prawo obciążenia **Najemcę** kosztami remontu lokalu i jego wyposażenia, oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 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 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**.

§ 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązywania od dnia **2017 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** postanowień niniejszej 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 zmianie 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 pięciokrotnej stawki brutto czynszu za 1 m² za każdy dzień opóźnienia w opróżnianiu pomieszczeń przez **Najemcę**.
6. **Wynajmujący** może dochodzić wyrównania szkody przewyższającej wysokość odszkodowania za bez umowne korzystanie z rzeczy na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku najmu, **Najemca** zwróci protokółarnie pomieszczenie w stanie nie pogorszonym, jednakże **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczeń najmowanych będące następstwem prawidłowego użytkowania. **Najemca** i 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 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. 4 i 5.
2. Dopuszczalne są następujące rodzaje i warunki zmiany treści umowy:
 - 1) zmiana stawki i kwoty podatku VAT i wynikającego z tego wysokości czynszu brutto określonego w § 2 ust. 1
3. 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 powszechny w Lublina.

§ 13

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY