

UMOWA Nr TT - ____ / 23
najmu pomieszczeń o łącznej powierzchni 32,4 m² w budynku
administracyjnym przy ul. Spadochroniarzy 8, 20-043 Lublin.

zawarta w Lublinie w dniu 2023 roku pomiędzy:

Wojewódzkim Pogotowiem Ratunkowym Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Lublinie, 20-043 Lublin, ul. Spadochroniarzy 8 wpisanym do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000005890, NIP: 712-241-34-74, REGON: 431018621, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” reprezentowanym przez:

Tomasz Berbec - p.o. Dyrektora

na podstawie pobranego w dniu _____ r. ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, zgodnie z art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, wydruku komputerowego zawierającego aktualne dane o **Wynajmującym**, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

a

zwanym w dalszej części umowy "**Najemcą**"

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni **32,4 m²** zlokalizowanych w budynku administracyjnym przy ul Spadochroniarzy 8 w Lublinie wyposażonych w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, instalację wodn. -kanalizacyjną, instalację telefoniczną.
2. Prawem korzystania zgodnie z przeznaczeniem objęty jest także plac dojazdowy oraz miejsce do parkowania samochodów osobowych Najemcy, wg załączonej listy. O każdej zmianie listy samochodów upoważnionych do parkowania na terenie Bazy Transportowej **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 nieruchomościami Samorządu Województwa Lubelskiego położonymi w Lublinie przy ul. Spadochroniarzy 8, dla której Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr Kw 63/2, 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**,
 - pomieszczenie nie będzie wykorzystywane do celów mieszkaniowych

- 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 / będzie korzystał z pomieszczenia codziennie oprócz dni ustawowo wolnych od pracy, w godz. _____
7. W dn. pomieszczenia zostaną wydane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnione osoby.
8. Najemca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu wynajmującego („OC najemcy”) na sumę gwarancyjną : 500 000 zł na wszystkie zdarzenia, przez cały okres trwania najmu.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do weryfikacji posiadanej przez Najemcę polisy, a Najemca jest zobowiązany do okazania polisy na każde wezwanie Wynajmującego w terminie 3 dni roboczych od dnia wezwania.

§ 2

1. Strony ustalają, że wysokość czynszu miesięcznego za _____ m najmowanej powierzchni wynosi _____ zł netto (słownie: _____ xx/100 złotych) plus stawka podatku VAT: _____ zł (słownie: _____ xx/100 złotych), co stanowi łącznie kwotę _____ zł brutto (słownie: _____ xx/100 złotych).
2. **Najemca** zobowiązuje się do wpłacania czynszu wymienionego w ust. 1. w terminie do **10-go** każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na podstawie faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego: 48 1560 0013 2015 2241 7000 0001**
3. Z tytułu nieterminowej płatności **Wynajmujący** ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
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) 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. Rozliczenie poboru wody i energii elektrycznej nastąpi w oparciu o zainstalowane urządzenia pomiarowe po cenach netto stosowanych przez dostawców mediów lub ustalony ryczałt za zużycie wody i energii elektrycznej (na podstawie zainstalowanych w danym pomieszczeniu maszyn i urządzeń) plus podatek VAT wg obowiązujących stawek. Należność za w/w media będzie regulowana w terminie **10 dni** od daty wystawienia refaktury na konto **Wynajmującego** podane w fakturze.
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.
6. **Wynajmujący** może podwyższyć czynsz w przypadku wzrostu cen energii cieplnej, podatku od nieruchomości i odpadów. 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 przestrzeni przeznaczonej do wspólnego użytku w tym placu dojazdowego parkingu, korytarzy itp., w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
 - korzystania z najmowanych pomieszczeń zgodnie z ich 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 najmowanych pomieszczeniach we własnym zakresie i na własny koszt,
 - dbania o dobry stan techniczny i estetyczny wygląd najmowanych pomieszczeń,
 - posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu wynajmującego („OC najemcy”) na sumę gwarancyjną : 500 000 zł na wszystkie zdarzenia, przez cały okres trwania najmu oraz okazanie polisy na każde wezwanie Wynajmującego w terminie 3 dni roboczych od dnia wezwania.
2. Umieszczenie przez **Najemcę** reklam lub tablic reklamowych na elewacji i wewnątrz budynku, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. **Najemca** może dokonać nakładów w tym ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu oraz dokonać adaptacji/zmian budowlanych, instalacyjnych (wod.-kan., instalacji elektrycznej, gazowej i innej) w wynajmowanych pomieszczeniach w zakresie uzgodnionym pisemnie w formie aneksu do niniejszej umowy z **Wynajmującym** pod warunkiem uzyskania przez **Wynajmującego** zgody od Województwa Lubelskiego. Jednocześnie **Najemca** zrzeka się wobec **Wynajmującego** i **Województwa Lubelskiego** roszczeń o zwrot poniesionych nakładów/kosztów z tytułu ewentualnych remontów, ulepszeń, adaptacji, zmian budowlanych itp.
4. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
5. **Najemca** oświadcza, że prowadzona przez niego działalność / sposób wykorzystania pomieszczenia nie wpłynie na przyśpieszenie zużycia wynajmowanych pomieszczeń, ani nie naruszy norm ochrony środowiska ani innych obowiązujących norm prawnych.

§ 6

1. **Najemca** udostępnił będzie przedstawicielom **Wynajmującego** najmowane pomieszczenia 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** bądź osób trzecich 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 _____ 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,
 - d) nie posiada aktualnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu wynajmującego („OC najemcy”) na sumę gwarancyjną : 500 000 zł na wszystkie zdarzenia, przez cały okres trwania najmu lub nie okaże aktualnej polisy na powtórne wezwanie Wynajmującego.
4. Umowa najmu może zostać rozwiązana z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia gdy **Wynajmujący** zostanie poinformowany przez Województwo Lubelskie 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 bezumowne korzystanie z rzeczy na zasadach ogólnych prawa cywilnego.
7. Strony mogą rozwiązać umowę na zasadzie porozumienia bez okresu wypowiedzenia.

§ 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 prawidłowego używania.
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. 5 i 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,
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.

§ 12

Ewentualne spory z tytułu zawartej umowy rozstrzygał będzie rzeczowo właściwy Sąd powszechny w Lublinie.

§ 13

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY