

Umowa najmu budynku
dla celów prowadzenia działalności gospodarczej
Zawarta w dniu r. w Łapach
pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Łapach

ul. Janusza Korczaka 23, 18-100 Łapy

NIP: 966-13-19-909

REGON: 050644804

KR\$: 0000002999

reprezentowanym przez:

Urszulę Łapińską – Dyrektora §P ZOZ w Łapach

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

.....

NIP:

REGON:

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”.

Przy czym dla celów tej umowy Wynajmujący i Najemca łącznie oznaczani są jako "strony"

§ 1 Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje budynkiem położonym w Czarnej Białostockiej przy ul. Sienkiewicza 7B wraz z działką Id działki : 200202_4.0044.1069/123 w celu najmu na podstawie zgody podmiotu tworzącego z dnia
2. Wynajmujący oświadcza, że piwnica i parter budynku jest w stanie pozwalającym na ich używanie. Piętro pierwsze i piętro drugie budynku nie nadają się do użytkowania. Stan budynku oraz stan wyposażenia na dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy strony potwierdzają protokołem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2 Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania nieruchomości wymienioną w § 1 ust. 1 umowy, zwaną dalej przedmiotem najmu, w stanie wskazanym w załączniku nr 1 do umowy za co Najemca zobowiązuje się opłacać czynsz najmu i inne opłaty wskazane w § 5 umowy.
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego wynajmowanej nieruchomości i bierze w najem budynek w stanie wskazanym w załączniku nr 1 do umowy i w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3 Warunki najmu

1. Najemca oświadcza, że jest przedsiębiorcą, i że budynek wynajmowany jest w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w celu
2. Wynajmujący zezwala na najem budynku wyłącznie w celu wskazanym w § 3 ust. 1 umowy.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie ma możliwości zmiany celu najmu, w szczególności nie może w budynku wykonywać działalności gospodarczej o innym przedmiocie niż wskazany w ustępie 1.
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać modyfikacji wynajmowanej nieruchomości.
5. Najemca nie ma prawa oddać nieruchomości w podnajem osobom trzecim lub innym podmiotom.

§ 4 Czas trwania umowy

1. Strony ustalają, że umowa zawarta jest na okres to jest obowiązuje od dnia do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy. Strony ustalają okres wypowiedzenia na 3 miesiące.
3. W przypadku rozwiązania umowy lub wygaśnięcia umowy Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan nieruchomości.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli:
 - a) Najemca nie przedstawi aktualnej polisy ubezpieczeniowej o której mowa w §8,
 - b) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
 - c) Najemca uszkadza przedmiot najmu lub używa go w sposób niezgodny z Umową i nie zaprzestaje takich działań oraz nie przywraca Przedmiotu Najmu do odpowiedniego stanu w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Wynajmującego.

§ 5 Wynagrodzenie

1. Czynsz najmu składa się z opłaty stałej która miesięcznie wynosi netto plus 23% podatku VAT w wysokości, co daje kwotę brutto (słownie...) oraz opłat eksploatacyjnych.
2. Strony ustalają, że wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z budynkiem obciążają Najemcę na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego.
3. Strony ustalają, że podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie nieruchomości, na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego, opłaci Najemca.
4. Strony ustalają miesięczny okres rozliczeniowy.
5. Najemca będzie uiszczał czynsz najmu z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konto
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Z tytułu niedotrzymania terminu płatności czynszu najmu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe
8. Strony ustalają wartość kaucji zwrotnej, pobieranej na zabezpieczenie w kwocie, słownie zł jako trzykrotność pierwszej opłaty stałej.

§ 6 Waloryzacja

1. Część stała czynszu najmu będzie podlegała waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania Umowy w miesiącu lutym oraz ze skutkiem od miesiąca lutego, a pierwsza waloryzacja nastąpi od pierwszego lutego 2027 roku.
2. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy.
3. Waloryzacja następuje automatycznie, nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej.
4. Waloryzacja będzie następowała wyłącznie wtedy, gdy spowoduje wzrost wartości Czynszu.
5. W przypadku zaprzestania ogłaszania Wskaźnika GUS zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie.

§7 Obowiązki Najemcy i Wynajmującego

1. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym z zastrzeżeniem, że budynek i jego wyposażenie wskazane w załączniku nr 1 do Umowy objęte jest gwarancją wykonawcy modernizacji budynku do dnia 19.11.2029 r.
2. Najemca ma obowiązek powiadamiać Wynajmującego wszelkich awariach oraz o potrzebie

- napraw wyposażenia objętego gwarancją.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę na wywóz odpadów i przedstawić zawartą umowę Wynajmującemu.
 4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania terenu zewnętrznego budynku w tym:
 - a) odśnieżania chodników przyległych do budynku,
 - b) koszenia trawy na terenie zielonym nie rzadziej niż raz w miesiącu w okresie wegetacyjnym roślin,
 - c) zapewnienia dostępności istniejącego miejsca dla niepełnosprawnych.
 5. Wynajmujący prowadzi książkę obiektu budowlanego i wykonuje na swój koszt wymagane przepisami przeglądy instalacji i wyposażenia budynku wskazanego w załączniku nr 1 do Umowy.
 6. Przeglądy, konserwację i pogotowie dźwigowe urządzenia dźwigowego znajdującego się w budynku do dnia 19.11.2029 r. zapewnia wykonawca modernizacji budynku, po tym okresie kosztami utrzymania urządzenia dźwigowego Wynajmujący będzie obciążał Najemcę.
 7. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia przedmiotu najmu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.

§ 8 Ubezpieczenie

1. Najemca ma obowiązek zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej o wartości minimum 500 000,00 zł obejmującą ryzyka związane z użytkowaniem nieruchomości takie jak:
 - a) szkody powstałe w wyniku pożaru, zalania, eksplozji czy innych zdarzeń losowych,
 - b) zniszczenia wynikające z nieprawidłowego użytkowania lokalu przez Najemcę,
 - c) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z użytkowaniem nieruchomości.
2. Najemca ma obowiązek przedłożenia kopii polisy przed rozpoczęciem najmu i w każdym przypadku jej przedłużenia lub zawarcia nowej umowy ubezpieczeniowej.
3. W przypadku przedłużenia lub zawarcia nowej umowy ubezpieczeniowej Najemca przedłoży kopię nowej polisy co najmniej 14 dni przed wygaśnięciem lub zakończeniem dotychczasowej.

§ 9 Postanowienia dodatkowe

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić budynek w stanie, w jakim został on oddany w najem.
2. Dokonane za zgodą wynajmującego modyfikacje w nieruchomości przypadają Wynajmującemu i nie stanowią podstawy do jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy chyba, że porozumienie o którym mowa w ustępie 4 poniżej stanowi inaczej.
3. Jeżeli Najemca wprowadził modyfikacje bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. W przypadku realizacji przez Wynajmującego lub Najemcę modernizacji budynku strony zawrą porozumienie w sprawie prowadzenia modernizacji.
5. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję zwrotną wskazaną w § 5 ust. 8 pomniejszoną o uzasadnioną wartość jaka wynika z:
 - a) utraty wartości przedmiotu najmu wynikającą z winy Najemcy,
 - b) zaległości w opłacie czynszu, odsetek o których mowa w §5 ust. 7, lub innych należności wynikających z niniejszej umowy.
6. Zabrania się Najemcy prowadzić działalności która mogłaby zagrażać nieruchomości lub wizerunkowi Wynajmującego.
7. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
 - a) po stronie Zamawiającego: SP ZOZ w Łapach, ul. J. Korczaka 23, 18-100 Łapy,

e-mail:

b) po stronie Wykonawcy:

e-mail:

8. Wszelką korespondencję wysłaną pod ww. adresy uważa się za skutecznie doręczoną, nawet w przypadku niepodjęcia jej przez adresata. Każda ze stron jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem uznania doręczenia na ostatni wskazany adres za skuteczne.
9. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
11. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071).
12. Umowę sporządzono w. dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego z podmiotów, występujących po każdej ze stron umowy.

Najemca

Wynajmujący

zał. nr 1 opis wynajmowanej nieruchomości,
zał. nr 2 protokół zdawczo-odbiorczy.