

Umowa najmu / Projekt

umowa zawarta w dniu ... 2016 roku w Bochni pomiędzy:

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bochni „Szpital Powiatowy” z siedzibą w Bochni przy ul. Krakowska 31, 32-700 Bochnia, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Krakowie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego i wpisany do rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji, Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem KRS 0000031986, posiadający numer NIP 8681604021, REGON 000304349, reprezentowany przez Dyrektora Jarosława Kycię, zwany dalej **Wynajmującym**

a

...

zwanym/ą w treści umowy **Najemcą**

o następującej treści :

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego w dniu ... 2016 r.

Wynajmujący posiada zgodę na zawarcie umowy najmu zgodnie z Uchwałą XXXIX/416/2014 Rady Powiatu w Bochni z dnia 25 czerwca 2014 r.

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego mieszczącego się w Budynku Administracyjnym (Dyrekcji) SP ZOZ w Bochni „Szpital Powiatowy” ul. Krakowska 31, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 110,66 m², w którym Najemca prowadzi będzie **aptekę ogólnodostępną**. W czynszu uwzględnione jest ponadto jedno miejsce parkingowe w pobliżu lokalu apteki oraz powierzchnia na ścianie budynku na informację o aptece (przed wejściem do apteki).

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu, określony w § 1, jest wolny od wad i znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi w przedmiotowym zakresie żadnych uwag czy zastrzeżeń.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz najmu w wysokości zł. netto (słownie: zł) – zgodnie z ofertą wybraną w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie nieruchomości.
3. Do czynszu najmu doliczony będzie podatek VAT w ustawowej wysokości.
4. Czynsz najmu, określony w ust. 1, będzie podwyższany po upływie każdego roku, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS.
5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, wskazanych w zał. nr 1 do umowy, na następujących zasadach:

- a. czynsz najmu oraz opłaty za: centralne ogrzewanie, gaz na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej, wywóz nieczystości oraz opłata za utrzymanie czystości przed lokalem - płatne będą z góry do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego,
 - b. opłata za wodę i ścieki, a także za energię elektryczną - płatne będą do 30 dnia każdego miesiąca, następującego po miesiącu, za który naliczane są ww. opłaty, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.
7. Należny czynsz najmu uiszczany będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze VAT.
8. Za datę płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu najmu, Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie w eustawowej wysokości za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości należności każdorazowo w przypadku wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu.

§ 4

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w czasie trwania umowy, w tym również za szkody powstałe z winy osób trzecich.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że przedmiotu najmu nie będzie używać w żadnym innym celu, niż określony w § 1.
2. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów, m. In. prawa budowlanego, prawa w zakresie ochrony ppoż, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
3. Zmiana wykorzystania przedmiotu najmu poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do natychmiastowego jej rozwiązania z winy Najemcy.
4. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości, ani w części do jakiegokolwiek odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobom trzecim.
5. Wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt Najemca dokonuje we własnym zakresie.
6. Najemca odpowiada za stan techniczny, sanitarny i estetyczny pomieszczeń objętych umową.
7. Przedmiot umowy przekazany zostanie Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowił będzie integralną część niniejszej umowy.

§ 6

1. Konserwacje, remonty bieżące i kapitalne przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
2. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje, przebudowa, remonty, ulepszenia lub zmiany pomieszczeń przedmiotu najmu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody na przeprowadzenie prac i będą wykonywane na wyłączny koszt Najemcy i w jego własnym zakresie.
3. Strony ustalają, że z chwilą zakończenia obowiązywania niniejszej umowy ewentualne nakłady dokonane przez Najemcę przypadną Wynajmującemu, bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Najemcę lub, według wyboru Wynajmującego, usunięte przez Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
5. Strony ustalają, że w okresie 30 dni przed upływem obowiązywania niniejszej umowy, Wynajmujący, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą, ma prawo pokazywać przedmiot najmu przyszłym potencjalnym najemcom.

§ 7

Umowę zawiera się na czas określony, tj. od.....2016 r. do 30.06.2019 r.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do uwzględnienia potrzeb Powiatu bocheńskiego w zakresie całodobowego dostępu do usług aptecznych, w szczególności do stosowania się do harmonogramu dyżurów aptek ustalanego w Starostwie Powiatowym w Bochni.
2. Na uzasadnione żądanie Wynajmującego, wynikające z przyczyn wymienionych w ust. 1, zgłoszono z co najmniej 30 – dniowym wyprzedzeniem Najemca zobowiązuje się do prowadzenia apteki w trybie całodobowym, tak długo jak będzie to niezbędne dla zapewnienia potrzeb Powiatu bocheńskiego.

§ 9

1. Niniejsza umowa może ulec rozwiązaniu przed upływem okresu obowiązywania za porozumieniem Stron.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli Najemca:
 - a. używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo
 - b. zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - c. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za 1-tygodniowym okresem wypowiedzenia w razie utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności określonej w § 1 niniejszej umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Ewentualne spory mogące wyniknąć pomiędzy Stronami będą rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd, w którego okręgu znajduje się siedziba Wynajmującego.

§ 13

Integralną część umowy stanowi podpisany przez obie strony protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu.

§ 14

Niniejsza Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, jeden egzemplarz Najemca.

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik nr 1:

Opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu:

Centralne ogrzewanie

2,51 zł netto / m² + 23% VAT = 3,09 zł brutto / m² / miesiąc (w przypadku zmiany podatku VAT naliczany będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w chwili wystawienia faktury)

Gaz na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej

1,62 zł netto / m² + 23% VAT = 1,99 zł brutto / m² / miesiąc (w przypadku zmiany podatku VAT naliczany będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w chwili wystawienia faktury)

Woda + ścieki wg wskazań licznika

Wg. wskazań licznika pomnożonego przez obowiązującą stawkę z faktury za m³ + obowiązujący podatek VAT

Energia elektryczna

Wg. wskazań licznika pomnożonego przez średnią cenę kWh z faktury + obowiązujący podatek VAT

Wywóz nieczystości

59 zł / netto + 8% VAT = 59,40 brutto za miesiąc (w przypadku zmiany podatku VAT naliczany będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w chwili wystawienia faktury)

Opłata za utrzymanie czystości przed lokalem

15 min/ dzień x 22 = 330 min/ miesiąc = 5,5h/ miesiąc x 11,50 = 63,25zł netto / miesiąc + VAT

