

Umowa najmu nr:.....

Zawarta w dniu pomiędzy:

Podhalańskim Szpitalem Specjalistycznym im. Jana Pawła II w Nowym Targu przy ul. Szpitalnej 14, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000002479, Nr REGON: 000308324, Nr NIP: 735-21-78-657 reprezentowanym przez:

Marek Wierzba - Dyrektor PSzS w Nowym Targu

Izabela Pałasz – Główna Księgowa

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

..... legitymującym się dowodem osobistym seria.....numer....., prowadzącym działalność gospodarczą z siedzibą, wpisaną do ewidencji działalności Gospodarczej/ KRS pod numerem, będącym podatnikiem podatku VAT i posiadającym nadany: Nr NIP:, Nr REGON:

zwanym w treści umowy **Najemcą**,

§ 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się wynająć Najemcy pomieszczenia o powierzchni **141,5 m²** znajdujące się w pawilonie „C” szpitala w Nowym Targu, a Najemca zobowiązuje się do najmu za zapłatą stosownego czynszu.
Przejęcie przez Najemcę pomieszczeń nastąpi w dniu 8 października 2014r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez upoważnionych przedstawicieli Stron umowy, który będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy. Czynsz najmu będzie naliczany od daty przejęcia lokalu.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń oraz stanem wyposażenia i uznaje je za wystarczające do użytkowania w sposób określony w umowie.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do użytkowania pomieszczeń wyłącznie w celu prowadzenia działalności usługowo-handlowej – apteka.
2. Najemca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, pacjentów i gości, że nie spowodują szkód w budynku szpitala, a także, że nie naruszają reputacji Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem w sposób nie kolidujący z działalnością statutową PSzS Nowy Targ.
4. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku szpitala oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa podnajmować, bądź przekazywać przedmiotu najmu dla jakichkolwiek celów innym osobom. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiana przeznaczenia pomieszczeń, remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz wynajmowanych pomieszczeń mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu

niezbędnych remontów. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, bieżących napraw oraz remontów go obciążających bez prawa zwrotu tych kosztów od Wynajmującego.

7. Najemca wypełni na własny koszt wszelkie wymogi nałożone przez organy kontrolne.
8. Najemca oświadcza, że stan techniczny pomieszczeń jest mu znany, odpowiada celowi zawartej umowy, nie wnosi i nie będzie wnosił w przyszłości zastrzeżeń co do stanu technicznego (protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik do niniejszej umowy).

§ 3

1. Strony ustalają, iż z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu (w tym podatek od nieruchomości) w wysokości zł (słownie:) + VAT.
2. Czynsz najmu będzie opłacany od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego dzierżawionych pomieszczeń .
3. Zmiana wysokości czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług VAT następuje z mocy prawa i nie wymaga zmiany umowy.
4. Czynsz będzie waloryzowany co roku o oficjalnie opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik inflacji rocznej. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik inflacji nie wymaga zmiany umowy.
5. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT przez Wynajmującego bez podpisu Najemcy.
6. Z tytułu udostępniania Najemcy świadczeń dodatkowych (mediów) Wynajmujący obciążał będzie Najemcę kosztami:
 - a. centralne ogrzewanie – **8,00zł** netto za 1m² + należny podatek VAT (**płatne w sezonie grzewczym**),
 - b. wywóz nieczystości stałych – **82,50 PLN** (1,1 m³ x 75,00 PLN za 1 m³) + należny podatek VAT,
 - c. woda zimna i ścieki ryczałt – **139,80 PLN (13,98 PLN za 1m³)** + należny podatek VAT,
 - d. woda ciepła podgrzewana – ryczałt **150,00 PLN** (10 m³ x 15,00 PLN za 1 m³) + należny podatek VAT,
 - e. energia elektryczna wg licznika – ilość KWh x 0,32 PLN za 1 KWh + podatek VAT.Należności z tych tytułów będą doliczane każdorazowo do czynszu najmu w wystawionej przez Wynajmującego fakturze VAT.
7. W przypadku wzrostu kosztów świadczeń dodatkowych ryczałtowe kwoty określone w ust. 6 zostaną powiększone proporcjonalnie do wzrastających kosztów i naliczone w podwyższonej stawce od miesiąca, w którym nastąpił wzrost kosztów świadczeń dodatkowych. Zmiana wysokości świadczeń dodatkowych nie wymaga zmiany umowy.

§4

Płatności, o których mowa w §3 płatne będą do kasy Wynajmującego, lub na konto **Bank Spółdzielczy w Rabie Wyżnej 75 8815 0002 0000 0020 5506 0001** na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury do 15-go dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, którego faktura dotyczy.

§ 5

1. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy, mogących wyniknąć z realizacji umowy, Najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni, licząc od zawarcia umowy wpłacić w kasie Wynajmującego kaucję stanowiącą równowartość miesięcznej należności brutto z tytułu czynszu najmu.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi Najemcy w dniu ustania umowy, po potrąceniu przez Wynajmującego sum pokrywających poniesione straty, będących następstwem szkód dokonanych przez Najemcę, zaległych należności wynikających z

niniejszej umowy, warunków umowy oraz kosztów prowadzenia rachunku, na którym jest przechowywana.

3. W razie powstania szkód w substancji pomieszczeń Wynajmujący ma prawo potrącić z kwoty kaucji kwotę odpowiadającą wysokości szkody, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Wynajmującego i Najemcę. O potrąceniu Wynajmujący powinien niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę, który jest zobowiązany uzupełnić kaucję w terminie 5 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.

§ 6

1. Wynajmujący zapewnia:
 - a. dostawę energii elektrycznej do oświetlenia pomieszczeń i zasilania sprzętu elektrycznego
 - b. sprawne działanie instalacji przeciwpożarowej
2. W przypadku konieczności niezbędnych napraw, do których dokonania zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca udostępni wynajęte pomieszczenia Wynajmującemu, a w razie konieczności również je zwolni na czas niezbędny do przeprowadzenia naprawy.

§ 7

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń, wynikające z jego niewłaściwego używania, a także za uszkodzenia powstałe w wyniku działania osób trzecich.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie wyposażenia pomieszczeń będącego następstwem prawidłowego ich używania.
3. Najemca zobowiązuje się używać pomieszczenia przestrzegając przepisów bhp i ppoż., dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny.
4. Najemca odpowiedzialny jest na zasadach Kodeksu Cywilnego za ewentualne szkody powstałe w wynajętych pomieszczeniach z udziałem jego klientów, kradzieży i innych zdarzeń losowych. Za wyżej wymienione zdarzenia nie ponosi odpowiedzialności Wynajmujący.
5. Najemca bez zgody Wynajmującego, nie może zmienić przeznaczenia pomieszczeń ani też dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji nieprzewidzianych w niniejszej umowie.

§ 8

1. Umowa zawarta została **dnia** **na czas nieokreślony.**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy w terminie krótszym niż 6 miesięcy od podpisania umowy Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości równoważności dwumiesięcznego czynszu najmu.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) sprzedaży lub przejęcia własności nieruchomości, na której usytuowany jest budynek szpitala,
 - b) połączenia, przekształcenia lub likwidacji Wynajmującego,
 - c) połączenia, przekształcenia, upadłości lub likwidacji Najemcy,
5. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić z inicjatywy Wynajmującego, jeżeli Najemca będzie zalegał z należnym czynszem najmu lub opłatą za świadczenia dodatkowe za co najmniej dwa okresy płatności lub dopuszczał się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
6. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 9

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, przywrócić pomieszczenia do pierwotnego stanu wraz z wyposażeniem i przekazać go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.
2. Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu Najemca używa nadal pomieszczenia zobowiązany jest do zapłaty w wysokości trzykrotności stawki czynszu najmu, jaka obowiązywała w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczenia. Jeżeli wysokość wynagrodzenia nie pokrywa poniesionej szkody Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. Postanowienia §3 umowy obowiązują również w okresie bezumownego korzystania z pomieszczenia.

§ 10

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załącznik do umowy stanowi jej integralną część.

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia kierowane do Wynajmującego lub Najemcy powinny być składane na piśmie za pokwitowaniem lub przesłane pismem poleconym.
3. Jeżeli Najemca zmienił siedzibę/ miejsce zamieszkania i nie zawiadomił Wynajmującego pismo skierowane do ostatniej znanej siedziby/ miejsca zamieszkania Najemcy wywiera skutki prawne od chwili, w której byłoby doręczone, gdyby Najemca nie zmienił siedziby.
4. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Rejonowy w Nowym Targu.

§ 12

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

Wynajmujący

Najemca