

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
**ORAZ**  
**UMOWA DZIERŻAWY RUCHOMOŚCI**

Zawarta w dniu ..... r. w Sosnowcu pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu,**  
Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym pod nr KRS 0000003544,  
NIP: 644-28-76-726, REGON: 000296495

*reprezentowanym przez:*

Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu  
**mgr Iwona Łobejko**  
zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
.....  
.....  
NIP: ....., REGON: .....  
zwanym dalej **Najemcą.**

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy (zwany dalej: „Lokalem”) o pow. całkowitej .....m<sup>2</sup>, zlokalizowany w budynku przy pl. Medyków 1 w Sosnowcu, składający się z ..... pomieszczeń oznaczonych odpowiednio numerami:.....
2. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem Lokalu oraz że Lokal jest wolny od wszelkich ciężarów i ograniczeń. Dla nieruchomości budynkowej, w której znajduje się Lokal, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu Księga Wieczysta Nr .....
3. Przedmiot umowy najmu wykorzystywany będzie przez najemcę w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług zapewniających prawidłowy stan sanitarno-higieniczny w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu.
4. Przedmiotem dzierżawy są:
  - a) **Wyposażenie:**
    1. Zamawiający przekazuje do dyspozycji Wykonawcy następujący sprzęt sprząający: wózki dwuwiaDERKOWY szt.37, jednokomorowe -1 szt, serwisowe 5 szt, serwisowe z kuwetami

zamkniętymi 2 szt, serwisowe z kuwetami otwartymi 1 szt, kije i ramy 60 szt i wiaderka małe – 53 szt..

b) Pozostały sprzęt stanowiący indywidualne wyposażenie pomieszczeń /regały, szafki, krzesła, fotele, stoliki, półki itp./ Zamawiający uzgodni z Wykonawcą /ilościowo i wartościowo/ w dniu przekazania przedmiotowych lokali wraz z ruchomościami.

5. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy znajdują się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
6. Przedmiot umowy dzierżawy ruchomości wykorzystywany będzie przez najemcę w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług zapewniających prawidłowy stan sanitarno-higieniczny w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu.

## § 2

### Okres obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący .....  
tj. od ..... do .....

## § 3

### Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Lokalu wraz z ruchomościami nastąpi w dniu ....., na podstawie protokołu, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół będzie zawierał opis pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu, szczegółowy opis stanu technicznego Lokalu oraz wyposażenia znajdującego się w nim w chwili przekazania („Protokół przekazania”). Protokół przekazania będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i wyposażenie Lokalu oraz stan techniczny dzierżawionych ruchomości znajdujących się w nim w dniu przekazania.
3. Wynajmujący – wraz z wydaniem Lokalu – przekazuje Najemcy ..... kompletów kluczy, a Najemca kwituje ich odbiór w Protokole Przekazania.
4. Wynajmujący oświadcza, iż jest w posiadaniu dodatkowego kompletu kluczy, na wypadek awarii, sytuacji losowych, do wykorzystania w należytej procedurze.

## § 4

### Obowiązki stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy Lokal do używania, o którym mowa w § 1 ust 1 Umowy oraz zobowiązuje się oddać Najemcy wymienione § 1 ust 4 Umowy ruchomościami do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwę w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Najemcą w tym zakresie.

3. Począwszy od dnia wydania Lokalu oraz ruchomości, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz inne opłaty, o których mowa w § 6 Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal na cel określony w § 1 ust 3 Umowy. Każda zmiana przedmiotu wykorzystania Lokalu wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się:
  - a. przygotować we własnym zakresie Lokal do wymogów organów kontrolnych;
  - b. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanego Lokalu poza przeznaczenie wynikające z niniejszej Umowy;
  - c. udostępnić Lokal i pomieszczenia przynależne do niego w celu dokonania, okresowego przeglądu stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu w terminie ustalonym z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem;
  - d. używać Lokalu z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
  - e. dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego na zakres wykonanych prac;
  - f. przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Lokalu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu;
  - g. ubezpieczyć lokal w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
6. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania powierzchni w zakresie okresowych przeglądów, bieżących konserwacji, usuwania awarii nie będących ingerencją w elementy stałe budynku, a także ewentualnych decyzji organów kontrolnych. Najemca zobowiązany jest do utrzymania wynajmowanej powierzchni w należyty stanie technicznym.
7. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu Lokal niezwłocznie, bez zachowywania terminu, o którym mowa w § 4 ust 5. lit c.
8. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany opróżnić Lokal z ruchomości, które są własnością Najemcy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy i przekazać Lokal Wynajmującemu.
9. Po zakończeniu umowy Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot nakładów jakie poczynił na przedmiot najmu.
10. Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu i dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.

## **§ 5**

### **Podnajem**

Najemca nie jest uprawniony do zawarcia umowy użyczenia lub podnajmu całości lokalu lub jego części na rzecz osób trzecich

## § 6

### Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych za wynajmowany lokal oraz dzierżawione ruchomości.
2. W zakres opłat eksploatacyjnych w rozliczeniu miesięcznym wchodzi opłaty za:
  - a) ciepło wysokie parametry - ryczałt miesięczny - ..... zł miesięcznie
  - b) woda i kanalizacja – ryczałt miesięczny - ..... zł miesięcznie
  - c) energia elektryczna – wg wskazań licznika + opłata dodatkowa za ..... kwh miesięcznie
  - d) dzierżawa maszyn, urządzeń i sprzętu będącego na stanie, wyposażeniu pralni – ryczałt miesięczny - ..... zł miesięcznie
  - e) wywóz śmieci- ryczałt miesięczny - ..... zł miesięcznie
3. Strony zgodnie ustalają czynsz miesięczny w wysokości ..... zł (..... zł 00/100), tj. w wysokości ..... zł za m<sup>2</sup>/pow. lokalu + podatek VAT według obowiązującej w danym momencie stawki).

W przypadku, gdy Wykonawca dokona montażu liczników na wodę i energię rozliczenia odbywać się będą zgodnie ze wskazaniem liczników.

4. Opłaty wskazane w ust. 3 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić najwcześniej po .....
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 2 Umowy, na podstawie stosownego aneksu do Umowy, w przypadku podniesienia cen dostaw mediów przez dostawców. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę. W takim przypadku na Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić na żądanie Najemcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne. Pierwsza zmiana opłat eksploatacyjnych może nastąpić nie wcześniej niż po .....

## 6.

7. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

.....  
 .....  
 .....

## § 7

### Terminy płatności

1. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry, w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury.
2. Opłaty eksploatacyjne wskazane w § 6 niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z dołu, w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Jeśli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych należności płatniczych.

## **§ 8**

### **Wypowiedzenie umowy**

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z 6 (słownie: sześć) miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą całości lub części należności czynszowych i eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy z przyczyn nie leżących po jego stronie, nie może korzystać z przedmiotu umowy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
4. Wypowiedzenie umowy nastąpi w formie pisemnej.

## **§ 9**

### **Klauzula prorogacyjna**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej.
2. Faktury będą doręczane osobiście lub za pośrednictwem poczty.
3. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.
4. Dopuszcza się osobisty odbiór korespondencji przez Najemcę w miejscu uzgodnionym w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy. W pisemnym uzgodnieniu Najemca wyznacza osobę upoważnioną do obioru korespondencji.
5. W sprawach nie uregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**