

**UMOWA NAJMU
(PROJEKT)**

zawarta w dniu roku, w Krakowie, pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Na Skarpie 66**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000035552, Regon 00063161, NIP 678-26-80-028, zwanym dalej „**Wynajmującym**” w imieniu i na rzecz którego aktualnie działa:

Dyrektor – lek. med. Andrzej Ślęzak

a

.....
z siedzibą w
(REGON: NIP:.....
wpisanym do rejestru
reprezentowanym przez
zwanym dalej „**Najemcą**” w imieniu i na rzecz którego działa:
.....

§ 1.

Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w dniu r.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem *pomieszczenia usytuowane w Krakowie na os. Młodości 11, o łącznej powierzchni użytkowej 1.800 m² (I, II, piętro, strych i piwnica) z przeznaczeniem na działalność medyczną./ Najem pomieszczenia o łącznej powierzchni 26,25 m² (pomieszczenia części pawilonu D) usytuowanego w Krakowie na os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na działalność handlową.*
2. Dokładne usytuowanie przedmiotu najmu określa załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot najmu *jest/nie jest* wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płać czynsz najmu w wysokości (słownie:..... złotych) miesięcznie. Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Czynsz najmu nie obejmuje kosztów związanych z eksploatacją pomieszczeń, o których mowa w §1 ust. 1.
3. Na pisemny wniosek Najemcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.
4. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu
 - a) centralne ogrzewanie – rozliczane ryczałtowo wg powierzchni ogrzewanej – aktualna cena za 1m² powierzchni ogrzewanej – 3,60 zł/m² + 22% VAT,

- b) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
 - zimna woda – 2,87zł/m³ + 7% VAT,
 - odprowadzanie ścieków – 3,43zł/m³ + 7% VAT,
 - c) ciepła woda – 12,25zł/m³ + 7% VAT.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na: energię elektryczną, wywóz odpadów komunalnych, usług telekomunikacyjnych we własnym zakresie.
 5. Najemca zobowiązany do zainstalowania liczników we własnym zakresie oraz na własny koszt.

§ 4

1. Należności z tytułu czynszu najmu, o którym mowa w §3 ust. 1 płatne będą do 10-tego każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wynajmującego oraz doręczane Najemcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wynajmującego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalonych wg wskazań liczników płatne będą przez Najemcę z dołu po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Najemcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi.
5. Należności z tytułu czynszu najmu płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.

§ 5

1. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi po roku obowiązywania umowy. Kolejne waloryzacje stawki czynszowej następować będą po upływie kolejnych rocznych okresów obowiązywania umowy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia kapitalnego remontu i modernizacji przedmiotu najmu oraz wyposażenia przedmiotu najmu zgodnie ze wstępnym kosztorysem oraz harmonogramem stanowiącymi załącznik nr 2 do umowy, w terminie lat licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Prace remontowo – modernizacyjne będą prowadzone w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wynajmującego w sposób nie zakłócający prawidłowego funkcjonowania Zakładu oraz Wynajmującego.

§ 7

1. Wartość nakładów remontowo – modernizacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy ustala się na kwotę(słownie:
2. Wartość poniesionych przez Najemcę nakładów nie podlega zwrotowi w przypadku dotrzymania warunków określonych w §

3. W przypadku rozwiązania umowy Wynajmujący zwróci Najemcy część poniesionych a nie zamortyzowanych nakładów remontowo – modernizacyjnych. W przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę lub w przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 11 nakłady nie będą zwracane.

§ 8

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Najemcy pod względem realizacji zobowiązań remontowo – modernizacyjnych. W szczególności Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli i zatwierdzania szczegółowych kosztorysów oraz rachunków związanych z nakładami remontowo – modernizacyjnych.

§ 9

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie:
 - 1) podnajmować przedmiotu najmu albo oddawać przedmiotu najmu bądź jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieniać jego przeznaczenia,
 - 2) dokonywać zmian technicznych w przedmiocie najmu,
2. Najemca jest zobowiązany:
 - 1) użytkować przedmiot najmu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki,
 - 2) dokonywać w przedmiocie najmu bieżących konserwacji i napraw,
 - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i pożarem,
 - 4) po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu jak również jego zwrot po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo - odbiorczego zawierającego wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni i stanu technicznego, a podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron. Protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu najmu stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania kontroli w przedmiocie najmu celem sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrola przedmiotu najmu może być przeprowadzona po uprzednim pisemnym lub telefonicznym uprzedzeniu Najemcy o jej terminie.

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od do

§ 11

Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego ostatni dzień przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1/ bez zgody Wynajmującego używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2/ zalega z zapłatą czynszu najmu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt. 2 możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

§ 14

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 678-26-80-028.
2. Najemca jest / nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Wszelkie opłaty o charakterze publicznoprawnym wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 18

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) usytuowanie przedmiotu najmu,
- 2) kosztorys i harmonogram prac remontowo – budowlanych.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

