

**UMOWA NAJMU nr .....**

zawarta w dniu .....roku w Jaworze, pomiędzy:

**Przychodnią Rejonową w Jaworze**

wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000053481 oraz rejestru zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Wojewodę Dolnośląskiego pod nr księgi 000000001145 z siedzibą w Jaworze ul. Piłsudskiego 10,

reprezentowaną przez:

Joannę Strączek  
Elżbietę Białczak

Kierownika Przychodni  
Główną Księgową

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
.....

NIP: .....

REGON:.....

zwanym dalej **Najemcą**

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego na wynajem pomieszczeń znajdujących się w budynku Przychodni na II piętrze w celu prowadzenia działalności medycznej, strony zawierają umowę o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje z dniem ..... roku pomieszczenie nr 204 o powierzchni 36,80 m<sup>2</sup> zlokalizowane w budynku Przychodni Rejonowej w Jaworze przy ul. Piłsudskiego 10 w celu prowadzenia działalności medycznej oraz miejsca reklamowego o pow. .... m<sup>2</sup>.
2. Przekazanie pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1 nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu stron.
3. Protokół przekazania stanowi integralną część niniejszej umowy.
4. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczenia w przypadku zakończenia najmu.
5. Wynajmujący w ramach czynszu określonego w § 5, udostępnia Najemcy korzystanie z:
  - a) poczekalni dla pacjentów,
  - b) toalety (męskiej i damskiej) dla pacjentów,
  - c) windy.

## §2

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnie z danymi przedstawionymi w ofercie. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności możliwa jest tylko i wyłącznie po otrzymaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może podnajmować powierzchni, o której mowa w § 1 osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Każda zmiana, rozbudowa lub przebudowa wynajmowanych pomieszczeń albo jego części wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Po zakończeniu umowy najmu, bez względu na sposób rozwiązania umowy najmu, Najemca oświadcza, że z tytułu poczynionych ulepszeń przedmiotu najmu nie będzie domagał się zwrotu nakładów poniesionych w tym zakresie.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w taki sposób, aby nie ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych Wynajmującego. Wynajmujący dopuszcza Najemcy wykorzystywanie urządzeń ściśle związanych z prowadzoną działalnością, które nie mogą zakłócać pracy urządzeń Wynajmującego.
6. Najemca może dokonywać wszelkich zmian i adaptacji w wynajmowanych pomieszczeniach na własny koszt i we własnym zakresie, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

## §3

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) stosowania się do zasad i przepisów obowiązujących wszystkich użytkowników obiektów i budynków oraz przepisów i regulaminów wewnętrznych Wynajmującego,
- 2) przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i remontów, związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego pomieszczeń oraz urządzeń znajdujących się w nich,
- 3) prowadzenia prac w sposób nie zakłócający spokoju użytkownikom budynku oraz pacjentom,
- 4) usuwania szkód powstałych z jego winy lub przez osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność,
- 5) wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony ppoż. oraz oznakowania dróg ewakuacyjnych,
- 6) utrzymania pomieszczeń w należytej czystości,
- 7) prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i środowiska,
- 8) pisemnego zawiadomienia Wynajmującego o zamiarze zainstalowania dodatkowych urządzeń technicznych, mających wpływ na zmianę ilości dostarczanych mediów lub zmianę technicznych warunków zasilania energią elektryczną,
- 9) oznakowania miejsca prowadzonej działalności zgodnie z danymi przedstawionymi w ofercie.

## §4

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do okresowego przeprowadzania kontroli wynajmowanych pomieszczeń w celu oceny stanu technicznego i właściwego użytkowania, składania zaleceń usunięcia dostrzeżonych nieprawidłowości pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia

## §5

Najemca zobowiązuje się do comiesięcznego uiszczania opłat:

1. Czynsz najmu na kwotę ..... zł brutto miesięcznie.
2. Opłatę ryczałtową, wszelkie opłaty eksploatacyjne dotyczące korzystania z lokalu i powierzchni wspólnej w kwocie ..... zł/m2 brutto miesięcznie
3. Powierzchnia reklamowa ..... brutto za 1 m2 powierzchni.
4. Czynsz najmu, oraz opłaty o których mowa w ust. 1-3 płatne będą z góry do 15-go każdego następnego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
5. Opłata ryczałtowa obejmuje: podatek od gruntów i nieruchomości, koszty zarządu nieruchomości, koszty ubezpieczenia budynków, amortyzację budynków i urządzeń grzewczych, opłatę za „Młynówkę”, opłatę za wymagalne pomiary techniczne budynku, opłaty za usługi kominiarskie, opłaty za ścieki i wodę, energię ciepłą i elektryczną, opłaty za nieczystości stałe, oraz sprzątanie części wspólnych.
6. Umowa nie obejmuje sprzątania lokalu wynajmowanego.
7. Oprócz czynszu najmu i opłaty ryczałtowej Najemca zobowiązuje się do dodatkowych opłat :
  - za rozmowy telefoniczne na podstawie refaktury od faktury VAT dostawcy usług,
  - za zużycie gazu z dodatkowego punktu umieszczonego w wynajmowanym pomieszczeniu na podstawie refaktury do faktury VAT wystawionej przez dostawcę gazu oraz wszelkie inne koszty utrzymania punktu (konserwacje, serwis, przeglądy, itp.).

## §6

1. Najemca zobowiązuje się płacić opłaty ujęte w § 5 w kolejnych latach kalendarzowych trwania umowy najmu następującego po roku w którym została zawarta umowa wysokości podwyższonej w stosunku do roku ubiegłego nie więcej niż 10% i nie mniej niż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS ustalonego dla roku poprzedniego.
2. W razie braku informacji o wysokości wskaźnika, o których mowa w ust.1, przez okres, w którym wymienionej informacji brakuje, Najemca jest zobowiązany płacić czynsz w wysokości ustalonej dla miesiąca grudnia roku poprzedniego.
3. Dopłata Najemcy do czynszu za okres, w którym brakowało informacji o wysokości wskaźnika inflacji, następuje na podstawie wyliczenia Wynajmującego w terminie płatności czynszu za miesiąc następujący po miesiącu, w którym ta informacja została opublikowana.

## §7

Opłaty z tytułu użytkowania telefonów naliczane będą w oparciu o bilingi rozmów z jednoczesnym uwzględnieniem udziału w kosztach abonamentu telefonicznego ponoszonych przez Wynajmującego.

## §8

Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy Najemca obowiązany jest zwrócić

wynajmowane pomieszczenia w stanie nie pogorszonym poza stopień zużycia wynikający z normalnej eksploatacji.

§9

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia .....do dnia .....
2. Umowa może zostać rozwiązana:
  - a) za porozumieniem stron,
  - b) za wypowiedzeniem przez każdą ze stron umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca zalega z należnością wynikającą z umowy najmu za dwa pełne okresy płatności,

§10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, w razie braku porozumienia rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Jaworze.

§13

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

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

.....  
**NAJEMCA**