

## WSTĘPNE WARUNKI UMOWY NAJMU

sporządzona dnia ..... r. w Ropczycach pomiędzy:

**Zespołem Opieki Zdrowotnej w Ropczycach**

ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 54, 39-100 Ropczyce, NIP: 8181429388

reprezentowanym przez:

**Tomasza Barana – Dyrektora**

zwanym w dalszym ciągu umowy **Wynajmującym,**

**a:**

.....

zwanym w dalszym ciągu umowy **Najemcą.**

### § 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o pow. 52,80 m<sup>2</sup> położonego w budynku Filii Przychodni Rejonowej Sędziszów Młp.- Iwierzyce nr 81.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal oznaczony w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i opłaty określone w dalszej części umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest w pełni uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy, jak również że zawarcie niniejszej umowy nie narusza przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

### § 2.

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu najmu w celu prowadzenia Punktu Aptecznego przez uprawniony personel i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, w tym ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
3. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w chwili podpisania przez Strony umowy oraz protokołu zdawczo - odbiorczego.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych w celu spełnienia wymogów jakim powinny odpowiadać pomieszczenia Punktu Aptecznego.
5. W okresie obowiązywania Umowy Najmu Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do niezbędnych mediów, w tym energii elektrycznej oraz wody.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania czystości i porządku wyznaczonego wejścia (tj. chodnik, pochylnia oraz schody) do lokalu o którym mowa § 1 ust. 1, a w szczególności uprzątnięcia śniegu i lodu, a także innych zanieczyszczeń zalegających na w/w wejściu.

### § 3.

1. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wymogami formalno- prawnymi obowiązującymi na terenie Przedmiotu Najmu.
2. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich nieprawidłowościach związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do niepodnajmowania ani obciążania w jakikolwiek inny sposób Przedmiotu Najmu prawami osób trzecich.

### § 4.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz miesięczny wraz z opłatami dodatkowymi wg

następujących zasad:

- 1) czynsz najmu wg stawki:... : tj.:(stawka corocznie z dniem 01 stycznia będzie podwyższana zgodnie ze wskaźnikiem GUS)  
(słownie:.....)
- 2) opłata za dostawę zimnej wody **wg stawki: x ilość osób pracujących**  
(słownie:.....)
- 3) **opłata za odprowadzanie ścieków wg stawki: x ilość osób pracujących**  
(słownie:.....)
- 4) opłata za wywóz nieczystości stałych wg stawki:  
(słownie:.....)
- 5) opłata za energię elektryczną wg wskazań zainstalowanego podlicznika po kosztach faktycznie ponoszonych przez Wynajmującego,
- 6) opłata za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę ustalana będzie wg kosztów faktycznie ponoszonych przez Wynajmującego, **proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej.**

2.Do ww. należności wymienionych w pkt.1-6 zostanie doliczony obowiązujący podatek VAT.

3.Opłaty za wodę, wywóz nieczystości komunalnych stałych i płynnych mogą ulec zmianie bez powiadomienia w przypadku zmian cen stosowanych przez Zakład Wodno - Kanalizacyjny w Iwierzycach i Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sędziszowie Młp.

4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne w terminie 21 – dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.

5.Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu w trakcie trwania umowy.

6. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, Wynajmujący doliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

## § 5.

1.Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu i opłat oraz naprawienia ewentualnych szkód, Najemca wpłacił Wynajmującemu **przed podpisaniem umowy kaucję** w wysokości brutto: 5 000,00 zł. ( słownie: pięć tysięcy złotych, **zabezpieczającą uregulowanie ewentualnych zaległych należności z tytułu najmu lokalu przysługujących w dniu opróżnienia lokalu, po dokonaniu wszelkich rozliczeń z Najemcą.**

2. Kaucja bez oprocentowania zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu bez obowiązku wzywania Wynajmującego do zwrotu kaucji, chyba że zajdą okoliczności do potrącenia przez Wynajmującego części lub całości kaucji na pokrycie zobowiązań wynikających z treści niniejszej umowy.

## § 6.

Wszelkie remonty i ulepszenia Najemca wykonuje własnym staraniem i na własny koszt, bez dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego , zarówno w czasie trwania umowy jak i po zakończeniu, z wcześniejszym powiadomieniem o dacie rozpoczęcia ww. prac i uzyskaniem pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 7.

Najemca zobowiązany jest do utrzymania zajmowanych pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym w szczególności do dokonywania okresowych odnowień lokalu i dokonywania napraw go obciążających, zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego.

## § 8.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności materialnej za zgromadzone przez Najemcę

w wynajmowanym lokalu wyposażenia , sprzętu oraz towaru.

2. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczyć rzeczy wniesione do przedmiotu najmu.

### § 9.

Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie na czas trwania niniejszej umowy znaków towarowych i reklamy Najemcy.

Miejsce, wielkość oraz sposób zamieszczenia znaków towarowych zostaną uzgodnione przez Strony.

### § 10.

Umowa niniejsza zostaje obowiązywać będzie od ..... do ..... z możliwością jej przedłużenia na dalsze okresy.

### § 11.

Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w razie:

- zalegania z płatnością czynszu za kolejne dwa okresy płatności, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty oraz wyznaczeniu terminu do uregulowania zobowiązania,
- naruszenia obowiązku z **§ 3 ust. 4 oraz § 2 ust. 6,**
- nie utrzymywania przez Najemcę lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem
- utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do przedmiotu najmu.

### § 12.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 13.

Ewentualne spory jakie mogą wynikać z realizacji umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

### § 14.

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

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**