

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI
(zwana dalej „Umową”)

zawarta w dniu roku we Wrocławiu pomiędzy Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym we Wrocławiu przy ulicy H. Kamińskiego 73a we Wrocławiu, działającym na podstawie wpisu do KRS 0000101546 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 895-16-45-574, REGON 000977893, reprezentowanym przez:

Prof. dr hab. Wojciecha Witkiewicza - Dyrektora,

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że wynajmowane pomieszczenia w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym we Wrocławiu przy ul. H. Kamińskiego 73a, pozostają w użytkowaniu Wynajmującego.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem aparatury i wyposażenia znajdującego się w pomieszczeniach będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że dopełnił obowiązku uzyskania zgody organu założycielskiego - Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego na wynajem pomieszczeń.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia znajdujące się w budynku na wysokim parterze Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego we Wrocławiu przy ul. H. Kamińskiego 73a we Wrocławiu o łącznej powierzchni m², szczegółowo określone w załączniku nr 1 do umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem aparaturę i wyposażenie w stanie technicznym zdatnym do użytku, znajdujące się w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu, których szczegółowy wykaz zawiera załącznik nr 2 do umowy.
3. Najemca oświadcza, że wynajmowane pomieszczenia oraz aparatura i wyposażenie wykorzystywane będą na
4. Przekazanie przedmiotowych pomieszczeń a także aparatury i wyposażenia nastąpi nie później niż w dniu przeredzającym rozpoczęcie najmu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 3

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa i zasad regulaminowych obowiązujących na terenie i w obiektach Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że przedmiotowe pomieszczenia oraz aparatura i wyposażenie zostały mu okazane, a także, że znany jest mu ich stan techniczny i nie będzie z tego tytułu wnosił żadnych roszczeń do Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do utrzymywania pomieszczeń w dobrym stanie technicznym przez dokonywanie na własny koszt remontów bieżących i konserwacji, usuwanie szkód powstałych z jego winy, utrzymania pomieszczeń w należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i przeciwpożarowym.
3. Konserwacja i naprawa aparatury wymienionej w załączniku nr 2 do umowy, wykonywana będzie przez Najemcę na jego koszt
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmieniać w całości ani w części przeznaczenia pomieszczeń określonych umową oraz nie może podnająć pomieszczeń oraz aparatury i wyposażenia osobie trzeciej lub oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania.
5. Z zastrzeżeniem § 6 Najemca może dokonać adaptacji wynajmowanych pomieszczeń we własnym zakresie i na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest na koszt własny ubezpieczyć swoje mienie na okres trwania umowy najmu i nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń do Wynajmującego z tytułu ewentualnych strat poniesionych w wyniku włamania, pożaru, kradzieży, zalania itp.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia ubezpieczenia „odpowiedzialności cywilnej najemcy” w terminie jednego miesiąca od rozpoczęcia najmu.

§ 5

1. Czynsz najmu za 1 m² wynajmowanej powierzchni:
 - 1) w budynku nr na wynosi zł netto (słownie:/100) powiększonych o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki,
 - 2) w budynku nr na wynosi zł netto (słownie:/100) powiększonych o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki,
 - 3) w budynku nr na wynosi zł netto (słownie:/100) powiększonych o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki,
 - 4)
2. Czynsz najmu za wynajmowanej powierzchni wynosi miesięcznie zł netto (słownie: złotych ../100) powiększonych o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki.
3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za energię, wodę, c.o., oraz inne media.
4. Czynsz miesięczny za najem aparatury i wyposażenia stanowić będzie iloczyn przekazanego majątku brutto i wielkości amortyzacji podzielonej przez liczbę miesięcy na którą została zawarta umowa najmu.
5. Czynsz najmu określony w ust. 2 płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego w banku PKO BP I Oddz. Wrocław, nr 76 1020 5226 0000 6502 0018 9167, począwszy od miesiąca 20 .. r.
6. Czynsz najmu zawiera podatki (w tym podatek od nieruchomości z wyjątkiem należnego podatku VAT) i inne opłaty lokalne związane z Przedmiotem najmu.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do ciągłej dostawy następujących mediów technologicznych:
 - 1) energii elektrycznej,
 - 2) centralnego ogrzewania,
 - 3) wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków,
 - 4) gazów medycznych

8. Należność za media technologiczne będzie rozliczana z dołu, wg klucza obowiązującego u Wynajmującego, a w razie zainstalowania podliczników przez Najemcę na podstawie wskazania podliczników (załącznik nr 2 do umowy).
9. Termin płatności za media wynosi 30 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę.
10. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji w każdym kolejnym roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa GUS, nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty podpisania umowy.

§ 6

1. Z uwagi na mogącą wystąpić konieczność dostosowania Przedmiotu najmu do wymogów określonych przepisami prawa dla pomieszczeń szpitalnych oraz innych przepisów techniczno budowlanych, Najemca w trakcie trwania umowy, w terminie wskazanym przez Najemcę może dokonać przebudowy Przedmiotu najmu wyłącznie za zgodą i w zakresie każdorazowo uzgodnionym z Wynajmującym w odrębnej umowie o wykonanie ulepszenia w lokalu użytkowym.
2. Umowa o wykonanie ulepszenia w lokalu użytkowym będzie regulowała prawo Najemcy do zwrotu poniesionych nakładów na lokal użytkowy w wysokości odpowiadającej rodzajowi ulepszenia.
3. Zwrot poniesionych nakładów będzie następował poprzez obniżenie o wskazany w umowie o wykonanie ulepszenia w lokalu użytkowym procent miesięcznego czynszu najmu aż do czasu zwrotu ustalonych w tej umowie kwot uznanych nakładów.
4. Zwrot następować będzie od następnego miesiąca po miesiącu w którym prace zostaną zakończone i odebrane przez Wynajmującego.
5. Rozwiązanie umowy najmu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, z przyczyn dotyczących Najemcy, spowoduje wygaśnięcie prawa do zwrotu dotychczas nierozliczonych kosztów ulepszenia.

§ 7

1. Wynajmujący gwarantuje całodobowy dostęp do wynajmowanych pomieszczeń i umożliwia korzystanie z parkingu Wynajmującego według obowiązującego u niego regulaminu.
2. Najemca zobowiązany jest składować odpady komunalne zgodnie z obowiązującymi przepisami w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy korzystanie z linii telefonicznych za odrębną opłatą.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach mienie stanowiące własność Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów BHP.
5. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach należy do Najemcy.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres do dnia, z mocą obowiązującą od dnia

§ 9

1. Umowa może zostać rozwiązana w następujących wypadkach:
 - 1) w każdym czasie za zgodą stron,
 - 2) za wypowiedzeniem przez Wynajmującego w terminie trzech miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,

- 3) za wypowiedzeniem przez Wynajmującego w terminie trzech miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie podjęcia przez Najemcę działalności konkurencyjnej i uciążliwej dla Wynajmującego,
- 4) za wypowiedzeniem przez Wynajmującego w terminie trzech miesięcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie zaistnienia okoliczności powodujących zmianę profilu działalności Wynajmującego, który będzie konkurencyjny z profilem działalności Najemcy,
- 5) przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo uprzedniego wezwania do zapłaty, nie uregulował czynszu,
 - b) odda przedmiot najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) ogłosi likwidację lub upadłość.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie gorszym niż wynika to z normalnej eksploatacji.
3. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności tych zmian.

§ 11

Do spraw nieobjętych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy, po wyczerpaniu drogi mediacji, rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 14

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń
2. Tabela – miesięczne rozliczenie mediów
3. Oferta przetargowa

Wynajmujący

Najemca