

**WZÓR UMOWY NAJMU**  
UMOWA NAJMU NR        /2021

zawarta w dniu ..... 2021 roku w Jastrzębiu - Zdroju pomiędzy:  
Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem  
Specjalistycznym Nr 2 w Jastrzębiu - Zdroju przy Al. Jana Pawła II 7, zarejestrowanym w  
Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod  
nr KRS: 0000048508, nr NIP: 633-10-45-778,

reprezentowanym przez:

.....,

zwanym dalej „WYNAJMUJĄCYM”

a

wpisaną do Rejestru .....  
prowadzonego przez ..... pod numerem ....., której  
kapitał zakładowy wynosi ..... i która posługuje się numerem NIP  
..... oraz numerem REGON .....

którą reprezentuje: .....

zwaną w dalszej treści umowy „NAJEMCĄ”,

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest władającym budynkiem Wojewódzkiego Szpitala  
Specjalistycznego Nr 2 w Jastrzębiu - Zdroju przy Alei Jana Pawła II 7, wolnym od  
jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie  
przez Najemcę.

**§ 2**

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, pomieszczenia w budynku określonym w § 1 -  
pomieszczenia, o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

**§ 3**

1. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w § 2 umowy nastąpi na podstawie  
protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzonego przy udziale obu stron,  
dołączonego do niniejszej umowy.
2. Postanowienia § 3 ust. 1 umowy stosuje się również do zwrotu przedmiotu najmu po  
zakończeniu najmu.

**§ 4**

Wynajmowane pomieszczenia będą wykorzystywane przez Najemcę wyłącznie w celu  
**wykonywania usługi sprzątnia**, zgodnie z zawartą umową nr ..... z dnia .....  
2021 roku.

---

<sup>1</sup> Zamawiający ma do dyspozycji pomieszczenia o powierzchni:  
- parter: 49,95 m<sup>2</sup>,  
- piwnica: 56,72 m<sup>2</sup>

## § 5

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: ..... zł netto, słownie: ..... zł 00/100, plus należny podatek VAT.<sup>2</sup>
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości.
3. Należność płatna będzie przelewem na konto Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 2 w Jastrzębiu - Zdroju na podstawie wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego.

## § 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany stawek czynszu najmu w oparciu, o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS na początku roku kalendarzowego. Waloryzacja stawki czynszu odbywać się będzie jeden raz w roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku obowiązywania umowy, następna i kolejne na początku kolejnego roku kalendarzowego.
2. Zmiana cen będących podstawą do ustalenia kalkulacji skutkuje automatyczną zmianą wysokości opłat i wymaga jedynie powiadomienia najemcy, o powyższym nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu **§ 16 umowy**.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za zużycie: energii elektrycznej, wody i ścieków, wywozu śmieci, centralnego ogrzewania oraz linii telefonicznej.
2. Rozliczenia za media wymienione w ust.1 dokonywane będą na podstawie ustalonych przez Szpital ryczałtów obliczonych wg przyjętych przez Wynajmującego wskaźników wynikających z kalkulacji kosztów i obowiązujących cen ustalonych przez dostawców mediów i usług.

## § 8

1. Najemca nie może:
  - a) dokonywać zmiany przeznaczenia ani żadnych zmian budowlanych pomieszczeń bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - b) najmowanych pomieszczeń ani ich części użyczać albo oddawać w podnajem osobom trzecim;
  - c) prowadzić działalności konkurencyjnej do działalności prowadzonej przez Szpital.
2. Najemca zobowiązany jest na własny koszt dokonywać:
  - a) konserwacji najmowanych pomieszczeń oraz bieżących remontów;
  - b) właściwego zabezpieczenia najmowanych pomieszczeń w szczególności pod względem p/poż. i bhp;
  - c) wszelkich robót budowlanych i instalacyjnych w oparciu o zatwierdzoną dokumentację przez Wynajmującego;
  - d) drobnych nakładów zgodnie z art.681KC.
3. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) używania najmowanych pomieszczeń z należyłą starannością i zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - b) gromadzenia śmieci w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego;
  - c) używania najmowanych pomieszczeń przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p/poż, bhp oraz ochrony mienia.

---

<sup>2</sup> Wysokość miesięcznego czynszu najmu powierzchni jest aktualna na dzień 23.04.2021r.i uzależniona od miejsca wynajmowanej powierzchni, tj.

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni na parterze: 25,00 zł netto

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni w piwnicy: 16,00 zł netto

### **§ 9**

1. Za wszelkie szkody wobec osób trzecich, wynikające z użytkowania pomieszczeń ponosi Najemca.
2. Nakłady związane z adaptacją najmowanych pomieszczeń dokonane na podstawie dokumentacji zaakceptowanej przez Wynajmującego nie będą zwrócone Najemcy i stają się własnością Wynajmującego po upływie czasu obowiązywania umowy, a Najemca nie będzie żądał ich zwrotu od Wynajmującego.

### **§ 10**

1. Wynajmujący zastrzega sobie, w każdym czasie prawo zmiany miejsca lokalizacji, jeżeli jest to podyktowane szczególnymi potrzebami Szpitala.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy udziale przedstawicieli Najemcy.

### **§ 11**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest oddać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym uwzględniając stopień zużycia wynikający z normalnej eksploatacji z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 9 ust. 2 umowy. Podstawą do ustalenia stanu technicznego oraz przekazania pomieszczenia jest protokół zdawczo - odbiorczy.
2. Stwierdzone w protokole pogorszenie stanu technicznego w porównaniu ze stanem przejmowanym, a nie będące następstwem prawidłowego użytkowania, naprawione będzie na koszt Najemcy i zaspokojone w pierwszej kolejności z wniesionej kaucji przez Najemcę.
3. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do faktycznego jego wydania Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego karę umowną za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu brutto, za każdy dzień bezumownego korzystania liczony proporcjonalnie

### **§ 12**

1. Czynsz za najem o, którym mowa w § 5 ust. 1 umowy płatny będzie na podstawie faktur z góry do 10 dnia, każdego miesiąca oraz za media opisane w § 7 ust. 1 umowy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

### **§ 13**

1. Do obowiązku Najemcy należy zawarcie stosownych, umów ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe ze wszystkich zdarzeń związanych z wynajmowanymi pomieszczeniami.
2. Obowiązku należy dopełnić dostarczając dowód objęcia ubezpieczeniem w terminie 1-go miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy.

### **§ 14**

Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości dwukrotnego czynszu brutto, celem zabezpieczenia umowy najpóźniej do dnia podpisania umowy.  
Kaucja zostanie zwrócona z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 umowy po okresie trwania umowy lub jej rozwiązaniu w wysokości nominalnej.

### **§ 15**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 48 miesięcy świadczenia usługi sprzątnia w ramach umowy ..... z dnia ..... i obowiązuje od dnia ..... do dnia .....
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z płatnościami za dwa pełne okresy płatności lub korzysta z nieruchomości niezgodnie z umową lub nie dostarczył w terminie umowy, o której mowa w § 13 niniejszej umowy.

### **§ 16**

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§ 18**

Sprawy sporne mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

### **§ 19**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**