

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... 2019 roku w Płocku pomiędzy:

**Płockim Zakładem Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o.** z siedzibą w Płocku przy ul. Kościuszki 28, 09-402 Płock, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000214083, o kapitale zakładowym ..... zł, NIP: 7742824705, REGON: 611416590, reprezentowaną przez:

.....  
 .....

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....  
 .....

zwanym dalej „**Najemcą**”

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący na podstawie:

- a. przeprowadzonego konkursu ofert na najem lokalu użytkowego nr PZOZ/BZ/70/01/19,
- b. Uchwały Nr ..... Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Płocki Zakład Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o. z dnia ..... 2019 roku w sprawie: *wyrażenia zgody na oddanie do odpłatnego korzystania lokali użytkowych.*

oddaje Najemcy z dniem 21 listopada 2019 roku w najem lokal użytkowy „Grzybek”, położony w Płocku przy ulicy Kościuszki 28, o łącznej powierzchni użytkowej 50.00 m<sup>2</sup>, zwany dalej „*lokałem*”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej w postaci sklepu spożywczego, z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych i produktów tytoniowych, a Najemca zobowiązuje się do użytkowania lokalu na warunkach określonych niniejszą umową.

2. Przekazanie lokalu nastąpi protokolarnie. Protokół stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### § 2

#### Przedmiot działalności Najemcy

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, to jest działalnością określoną w § 1 niniejszej umowy oraz w ofercie Najemcy, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Działalność gospodarcza, o której mowa w ust. 1, prowadzona będzie w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym, tj.: w dni robocze od poniedziałku do soboty w godzinach od 8:00 do 18:00 oraz niedziele i święta od 9:00 do 16:00.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania wycofania ze sprzedaży nieodpowiedniego asortymentu, a w razie nieuwzględnienia żądania przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego Płocki Zakład Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o. będzie upoważniona do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, z winy Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego zawiadamiania Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną działalnością, przedłożenia dokumentów będących podstawą zmian, a także adresu prowadzonej działalności i adresu korespondencyjnego.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki niezawiadomienia Wynajmującego o zmianie danych, o których mowa w ust. 4. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek niezgłoszenia zmian Wynajmujący pozostawia ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
6. Jakakolwiek zmiana wykorzystywania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do jej rozwiązania bez wypowiedzenia z winy Najemcy, przy czym Wynajmującemu należy się wówczas kwota odpowiadająca czynszowi najmu za okres ostatnich 3 miesięcy.

### § 3

#### Czynsz i inne opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu tytułem czynszu za najem lokalu kwotę netto w wysokości:
  - a. 33,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (słownie: trzydzieści trzy złote),
  - b. 1.650,00 zł za całość lokalu – 50 m<sup>2</sup> (słownie: jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt złotych)
 miesięcznie, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Do stawki czynszu Wynajmujący naliczy aktualnie obowiązujący podatek VAT.  
 Wadium wpłacone przez Najemcę zaliczone zostanie na poczet czynszu najmu.
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu zużycia mediów w lokalu oraz kosztów utrzymania porządku wokół budynku, proporcjonalnie od zajmowanych powierzchni lub wg wskazań zainstalowanych liczników. Wynajmujący wystawi z tego tytułu fakturę płatną w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę.
3. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu i opłat, Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.
5. Wszelkie koszty związane z wykorzystywaniem w lokalu utworów muzycznych, w tym w szczególności opłaty ponoszone na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania w rozumieniu ustawy z dnia 15 czerwca 2018 roku (Dz.U. z 2018, poz. 1293) o zbiorowym zarządzaniu prawami autorskimi i prawami pokrewnymi oraz ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019, poz. 1231), ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystywanie utworów muzycznych przez Najemcę.
6. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat abonamentowych RTV w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających ponoszenie opłaty.

### § 4

#### Przepisy BHP i PPOŻ, wymogi sanitarne

1. Odpowiedzialność za prawidłowe prowadzenie działalności, określonej w pkt. § 1 niniejszej umowy oraz w ofercie Najemcy, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy, spoczywa na Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez siebie działalności na okres obowiązywania niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w prowadzonym przez niego lokalu warunków zapewniających przestrzeganie odpowiednich przepisów prawa, w szczególności bhp i ppoż oraz wymogów sanitarno – epidemiologicznych, a także innych wskazanych wewnętrznych przepisów Wynajmującego
4. W przypadku naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany będzie do pokrycia Wynajmującemu szkód będących wynikiem nienależytego wykonywania bądź niewykonania umowy przez Najemcę.
5. Najemca zobowiązuje się:
  - a. zabezpieczyć przekazany lokal przed kradzieżą z włamaniem i pożarem, zgodnie z wymogami ubezpieczyciela, określonymi w ogólnych warunkach ubezpieczeń od kradzieży z włamaniem i rabunkiem oraz stosownymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
  - b. określić sposób dojścia do najmowanego lokalu w przypadku awarii i zagrożenia

przeciwpożarowego;

- c. natychmiastowego powiadomienia Wynajmującego o powstaniu awarii lub innych zagrożeń dotyczących przedmiotu najmu, np. pożarze, zalaniu, włamaniu, itp.

## **§ 5**

### **Stan sanitarny i techniczny**

1. Obowiązkiem Najemcy jest utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym lokalu oraz dokonywania jego naprawy i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt. Do drobnych nakładów, które obciążą Najemcę lokalu, należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnej naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
2. Najemcę obciąża również obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy dotyczącej lokalu i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku Najemców.
3. Prace wykonane przez służby techniczne Wynajmującego na rzecz Najemcy, a w szczególności wynikające z konieczności usunięcia awarii, między innymi: instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, C.O spowodowanej z winy Najemcy, będą rozliczone na koszt Najemcy według nakładu czasu pracowników i zużytych materiałów. Za powyższe usługi Najemca będzie obciążony fakturą.

## **§ 6**

### **Tablica informacyjna, reklama**

1. Wynajmujący udostępni powierzchnie na umieszczenie tabliczki informacyjnej przy zachowaniu norm obowiązujących w Płockim Zakładzie Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o.
2. Wynajmujący wprowadza zakaz zamieszczania przez Najemcę na terenie Płockiego Zakładu Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o. wszelkich reklam skierowanych do pacjenta. Naruszenie tego postanowienia przez Najemcę upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Ewentualne założenie na budynku reklamy będzie wymagało zgody Wynajmującego oraz zawarcia stosownej umowy, zawierającej warunki odpłatności.
4. Najemca oświadcza, iż tablica informacyjna oraz reklama nie będą zawierały obrazów oraz treści, które mogłyby w jakikolwiek sposób zaszkodzić interesom Wynajmującego lub byłyby sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

## **§ 7**

### **Podnajem, bezpłatne użytkowanie**

1. Najemca nie może oddawać lokalu w całości bądź w części w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy i osób trzecich wprowadzone do przedmiotu najmu i nie podejmuje się ochrony tego mienia.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli przedmiotu najmu i realizacji umowy

## **§ 8**

### **Ulepszenia, prace adaptacyjne i budowlane**

1. Wykonanie przez Najemcę nakładów w postaci ulepszeń, prac adaptacyjnych i budowlanych wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Koszt przedmiotowych prac ponosi Najemca, chyba że Strony postanowią inaczej.
2. Po rozwiązaniu umowy Najemca nie ma prawa do zwrotu poniesionych nakładów, tak w formie rzeczowej, jak i finansowej. Nakłady poczynione stają się własnością Wynajmującego.

## § 9

### Okres obowiązywania umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 21 listopada 2019 roku.
2. Umowę niniejszą zawarto na czas określony – 36 miesięcy, tj. od dnia 21 listopada 2019 roku do dnia 20 listopada 2022 roku.
3. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Wynajmującego:
  - a. na mocy porozumienia stron w każdym czasie,
  - b. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
    - niewywiązania się Najemcy z obowiązków określonych w § 2, § 6 i § 7 niniejszej umowy;
    - nieuiszczenia należnego czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności;
    - gdy Najemca wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem,
    - gdy Najemca wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi obowiązującemu u Wynajmującego albo przez swoje niewłaściwe zachowanie uciążliwym czyni korzystanie z innych lokali Wynajmującego,
    - gdy Najemca zaniedbuje przedmiot umowy w stopniu narażającym na uszkodzenie.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, Najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, bez prawa dochodzenia przez Niego ewentualnych roszczeń mających związek z realizacją umowy.

## § 10

### Opróżnienie lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmowany lokal w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku przywróceniem najmowanego lokalu do stanu poprzedniego z zastrzeżeniem nieponoszenia odpowiedzialności Najemcy za zużycie będące następstwem zwykłego używania. Podstawą rozliczeń będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu wydania lokalu Najemcy i w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu.
3. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest opróżnić wynajmowany lokal. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) netto za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu lokalu, począwszy od dnia następującego po dacie rozwiązania umowy.
4. Strony zastrzegają możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

## § 11

### Przepisy końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie, w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia spory będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załącznik nr 1 do umowy najmu z dnia .....2019 roku

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY**

do umowy najmu z dnia ..... 2019 roku

sporządzony w dniu ..... 2019 roku pomiędzy:

.....

.....

zwaną dalej „Przekazującym”

a

.....

.....

zwaną dalej „Przejmującym”

o następującej treści:

1. W dniu ..... 2019 roku Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy położony na terenie Szpitala Świętej Trójcy w Płocku przy ulicy Kościuszki 28 o łącznej powierzchni użytkowej 50 m<sup>2</sup>.
2. Przejmujący kwituje odbiór:
  - a. .... komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
  - b. .... komplet kluczy do lokalu,
  - c. ....
  - d. ....
3. Rodzaj i stan mediów:
  - a. nr licznika energii elektrycznej: ..... stan licznika .....
  - b. nr wodomierza (zimna woda): ..... stan wodomierza .....
  - c. nr wodomierza (ciepła woda): ..... stan wodomierza .....
  - d. nr licznika energii cieplnej..... stan licznika .....
  - e. inne:

.....

.....

.....

4. Opis lokalu i wyposażenia, uwagi o stanie lokalu.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....  
Przekazujący

.....  
Przejmujący