

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU

zawartej w dniu w między:

Fundacją „Unia Bracka”, ul. Kokota 172, 41-711 Ruda Śląska, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy – KRS pod numerem 0000085516, NIP 9541302823, REGON: 270234496, wpisaną do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą pod numerem 000000021307, reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w ul.
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w
Wydział .. Gospodarczy – KRS pod numerem, NIP, REGON:/
wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr:.....
PESEL:; reprezentowany przez:

.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**, o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Na mocy niniejszej Umowy i na zasadach w niej określonych, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do używania powierzchnię użytkową 122,46 m², stanowiącą część powierzchni parteru budynku położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kokota 172 w Przychodni Brackiej Bielszowice w zamian za zapłatę czynszu, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 3 niniejszej Umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie udostępniony Najemcy w dniu wraz z dokumentacją umożliwiającą wykonanie projektu adaptacji lokalu zgodnie z prowadzoną działalnością Najemcy. Fakt przekazania lokalu potwierdzony zostanie poprzez sporządzenie i podpisanie przez Strony stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Umowy

3. Strony zgodnie postanawiają, iż Najemca we własnym zakresie i na swój koszt przeprowadzi prace adaptacyjne zgodnie z wykonanym przez Najemcę projektem budowlanym, który wymaga uprzedniego pisemnego zatwierdzenia przez Wynajmującego przy czym pisemna zgoda Wynajmującego jest wymagana zarówno co do zakresu prac adaptacyjnych przedstawionych przez Najemcę jak i sposobu ich realizacji. Po zakończeniu prac adaptacyjnych strony sporządzą protokół stanu faktycznego lokalu. Jeżeli w świetle obowiązujących przepisów prawa planowane przez Najemcę prace adaptacyjne wymagają zgód lub zezwoleń podmiotów lub instytucji innych niż Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest takie zgody uzyskać po zatwierdzeniu projektu budowlanego przez Wynajmującego

§ 2

CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wynoszący lat 10. Po upływie okresu, na jaki została zawarta Umowa, ulega ona przedłużeniu na czas nieoznaczony, o ile żadna ze stron na 6 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania Umowy nie oświadczy drugiej stronie braku woli jej kontynuowania.

§ 3

CEL NAJMU.

DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się, iż Przedmiot Najmu będzie używany przez niego wyłącznie dla prowadzenia działalności apteki w dni powszednie i dni ustawowo wolne od pracy.
2. Zmiana przez Najemcę rodzaju, sposobu i zakresu działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelka działalność dodatkowa w stosunku do Działalności Najemcy opisanej w ust. 1, może być prowadzona w Przedmiocie Najmu również wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

CZYNSZ NAJMU

1. Za używanie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu comiesięcznie czynsz w wysokości zł plus należny podatek VAT według obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawki.
2. Dodatkowo Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów świadczeń dodatkowych.

- tj. energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej. Zasady oraz wysokość uiszczania opłaty z tego tytułu ustalone zostaną na podstawie odrębnego porozumienia stanowiącego załącznik nr 2 do umowy
3. Należność za czynsz płatna będzie miesięcznie z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT. Strony przyjmują, iż spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wynajmującego odpowiednią kwotą środków pieniężnych lub w dniu zapłaty czynszu w kasie Wynajmującego.
 4. Najemca ponosić będzie koszty usług telekomunikacyjnych, monitorowania, wywozu nieczystości stałych oraz utrzymania czystości w przedmiocie najmu na podstawie Umów zawartych przez niego odrębnie z odpowiednim dostawcą.
 5. Nie uiszczenie należności w terminie spowoduje naliczenie przez Wynajmującego odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.
 6. Oznaczony w ust. 1. czynsz oraz opłata, o której mowa w ust. 2, będą waloryzowane corocznie w dniu 1 stycznia i ze skutkiem na ten dzień. Podstawą wysokości waloryzacji będzie średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły. Waloryzacja wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia.

§ 5

KAUCJA

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego powstałych z tytułu umowy najmu powierzchni będącej Przedmiotem Najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
2. Zwrot kaucji następuje w kwocie nominalnej w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Przedmiotu Najmu po potrąceniu roszczeń Wynajmującego przysługujących mu z tytułu umowy najmu lokalu.
3. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w terminie do 10 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie uchybiają uprawnieniom Wynajmującego przysługującym mu na podstawie art. 670 Kodeksu cywilnego.

§ 6

OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie oraz przestrzeganiem obowiązujących norm

prawnych.

2. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian naruszających substancję najmowanych pomieszczeń. Każda istotna zmiana zagospodarowania Przedmiotu Najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że dotyczy drobnych, bieżących zmian lub drobnych ulepszeń nie zmieniających substancji i przeznaczenia Przedmiotu Najmu. W każdym jednak przypadku Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o zamierzonych zmianach.
3. Najemca jest zobowiązany stosować się do wszelkich obowiązujących przepisów prawa, rozporządzeń, zarządzeń, wytycznych, zawiadomień oraz innych regulacji, wydanych przez organy administracji państwowej i samorządowej, jak również do wytycznych, zarządzeń, innych przepisów i regulacji wydanych przez ubezpieczycieli, ubezpieczających Przedmiot Najmu i/lub powierzchnie wspólne, straż pożarną lub inne organy uprawnione do wydawania przepisów, decyzji, zarządzeń itp. co do sposobu używania i korzystania z Przedmiotu Najmu. Ponadto, przez cały okres najmu, Najemca zobowiązany jest posiadać ważne licencje, zezwolenia, pozwolenia czy też koncesje lub inne uprawnienia, które są wymagane prawem dla prowadzenia przez niego działalności w Przedmiocie Najmu.
4. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Najmu w należyтым porządku, w dobrym stanie technicznym i dbać o jego estetykę oraz ponosić drobne nakłady obciążające Najemcę zgodnie z przepisami prawa, w tym wykonywać drobne naprawy wynikające ze zwykłego używania przedmiotu najmu.
5. Najemca nie jest uprawniony do podnajęcia Przedmiotu Najmu lub oddania go w jakiegokolwiek używanie osobie trzeciej.
6. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby Najemca mógł korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób niezakłócony zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.
7. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość używania Przedmiotu Najmu z zastrzeżeniem zapisów § 8 ust. 2.

§ 7

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane Wynajmującemu i / lub osobom trzecim przez niego, jego pracowników, wykonawców oraz inne osoby trzecie działające na jego zlecenie lub rachunek w Przedmiocie Najmu jak również wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Najmu w związku z działalnością Najemcy. Po powzięciu wiadomości o szkodzie Wynajmujący sporządzi protokół, który podpiszą obie strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, fakt ten zostanie w protokole odnotowany.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy znajdujące się w obrębie Przedmiotu Najmu bez względu na to czy zostały tam wniesione przez Najemcę czy przez osobę trzecią.

§ 8

OGRANICZENIA W UŻYWANIU PRZEDMIOTU NAJMU

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne awarie i braki dostawy mediów wynikłe z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
2. Najemca akceptuje to, że Wynajmujący może czasowo ograniczyć używanie Przedmiotu Najmu, jeśli na terenie, na którym jest usytuowany, wystąpi konieczność przeprowadzenia prac w celu usunięcia awarii urządzeń, przeprowadzenia nagłych napraw, remontu czy usunięcia wad. Wynajmujący zapewnia Najemcę, że doloży wszelkich starań, by prace zamierzające do usunięcia awarii, przeprowadzenia remontów lub usunięcia wad, przeprowadzone zostały w czasie nieprzekraczającym czasu obiektywnie niezbędnego do ich przeprowadzenia.

§ 9

ROZWIĄZANIE UMOWY PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO PRZED KOŃCEM OKRESU NAJMU

1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a. zalegania Najemcy z zapłatą należności z tytułu czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b. zalegania Najemcy z zapłatą należności z tytułu opłaty, o której mowa w § 4 - za dwa pełne okresy płatności,
 - c. używania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, przy czym w takim przypadku Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez uprzedniego upomnienia Najemcy,
 - d. podejmowania przez Najemcę działań lub zachowań narażających bezpieczeństwo Wynajmującego lub jego pozytywny wizerunek,
 - e. nieprzestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z przepisów BHP i przeciwpożarowych,
 - f. udostępnienia (odpłatnie lub nieodpłatnie) Przedmiotu Najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego, jak również przeniesienia, bez takiej zgody, praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem przed upływem okresu 10 lat od daty zawarcia umowy, jeżeli Przedmiot Najmu stanie się Wynajmującemu potrzebny z ważnych przyczyn (w szczególności dla celów działalności statutowej Wynajmującego) – z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia Wynajmujący może nadto wypowiedzieć najem z innych przyczyn, których strony nie przewidywały w chwili zawarcia umowy. Najemca może w tym okresie wypowiedzieć najem z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia wyłącznie z ważnych powodów.

Od chwili przekształcenia niniejszej Umowy w umowę zawartą na czas nieoznaczony, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca po rozwiązaniu stosunku najmu zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, czysty, opróżniony z rzeczy Najemcy, w dobrym stanie technicznym, pozwalającym na dalszy jego wynajem, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania Umowy lub też od dnia jej wygaśnięcia z uwagi na upływ okresu najmu przy czym sposób oraz termin rozliczenia i zwrotu Przedmiotu Najmu określa Wynajmujący.
2. Najemca nie będzie zobowiązany do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu sprzed zawarcia Umowy, jeżeli zmiany adaptacyjne, przebudowy itp. dokonane zostały przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia, w tym roszczenia finansowe związane z poniesionymi nakładami na adaptację i ulepszenia pozostawione w użytkowanych pomieszczeniach. Ulepszenia te Najemca może jednak zabrać ze sobą jeżeli nie spowoduje to naruszenia substancji Przedmiotu Najmu ani nie spowoduje jego uszkodzenia.
4. Jeżeli Najemca nie zwróci Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w terminie określonym zgodnie z ust. 1 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni będącej uprzednio Przedmiotem Najmu, w wysokości 110 % miesięcznego czynszu najmu wynikającego z niniejszej Umowy za każdy miesiąc korzystania, a w przypadku bezumownego korzystania przez okres krótszy niż miesiąc – w wyżej wskazanej wysokości obliczonej proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z powierzchni.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory powstające na tle niniejszej Umowy będą podlegały rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

7/7

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY PRZEKAZANIA POMIESZCZEŃ

dotyczy Umowy najmu zawartej dnia2015 roku.

sporządzony dnia 2015 r. w Rudzie Śląskiej pomiędzy:

Fundacją „Unia Bracka”, ul. Kokota 172, 41-711 Ruda Śląska, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy – KRS pod numerem 0000085516, NIP 9541302823, REGON: 270234496, wpisaną do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą pod numerem 000000021307, jako Strona **przekazująca**

a

..... z siedzibą w ul.
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w
Wydział .. Gospodarczy – KRS pod numerem, NIP, REGON:/
wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr:....., PESEL:;
jako Strona **przejmująca**

1. Strony oświadczają, iż nastąpiło przekazanie pomieszczeń o powierzchni łącznej 122,46 m² mieszczących się na parterze budynku Przychodni Bracka Bielszowice w Rudzie Śląskiej, przy ul. Kokota 172.

2. Stan techniczny pomieszczenia określa się jako:

3. Spis wyposażenia pomieszczeń:

4. Wykaz widocznych usterek:

5. Wydano komplety kluczy w tym, do:

- drzwi wejściowych zewnętrznych: sztuk
- drzwi wejściowych wewnętrznych: sztuk

Wskazanie licznika energii elektrycznej

.....
Przekazujący

.....
Przejmujący

WZÓR POROZUMIENIENIA W SPRAWIE ROZLICZANIA MEDIÓW

zawarte dnia.....2015 r. w Rudzie Śląskiej między:

Fundacją „Unia Bracka” z siedzibą w Rudzie Śląskiej, ul. Kokota 172, 41-711 Ruda Śląska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy – KRS pod numerem 0000085516, NIP 954-13-02-823, Regon 270234496, wpisaną do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą pod numerem 000000021307; reprezentowaną przez:

1. -
2. -

zwaną w treści porozumienia **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w ul., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział .. Gospodarczy – KRS pod numerem, NIP, REGON:/ wpisanym do Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr:, PESEL:; reprezentowany przez:

..... -

zwanym w treści porozumienia **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Strony umowy najmu zawartej dnia2015 roku ustalają, że Najemca będzie płacił Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe według aktualnie obowiązujących cen ustalonych przez dostawców, w sposób następujący:

a) Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu kosztów energii cieplnej wytwarzanej i dostarczanej przez kotłownię mieszczącą się w budynku przychodni Brackiej Bielszowice w Rudzie Śląskiej, przy ul. Kokota 172, wybudowaną i obsługiwaną przez Wynajmującego przy czym strony niniejszego porozumienia ustalają ryczałtową miesięczną opłatę za CO w wysokości 280,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 00/100) plus należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

b) Najemca będzie płacił Wynajmującemu za zużycie energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniem licznika znajdującego się w pomieszczeniach stanowiących przedmiot umowy najmu zawartej dnia 2015 r., przy czym Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego ostatniego dnia każdego miesiąca o wysokości tychże wskazań.

c) Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu kosztów zużycia 10 m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków – miesięcznie.

2. Rozliczenia między stronami następować będą miesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Strony przyjmują, iż spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wynajmującego odpowiednią kwotą środków pieniężnych lub w dniu zapłaty w kasie Wynajmującego

§ 2

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne awarie i braki dostawy mediów wynikłe z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.

§ 3

Niniejsze porozumienie stanowi załącznik nr 2 do umowy najmu zawartej dnia.....2015 r. oraz pozostaje integralną jej częścią.

Wynajmujący

Najemca