

**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 106,48 m<sup>2</sup>, stanowiącą część powierzchni parteru budynku położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Oddziałów Młodzieży Powstańczej 14 w Przychodni Brackiej Polska-Wirek w zamian za zapłatę czynszu, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 3 niniejszej Umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie udostępniony Najemcy w dniu ..... 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.

4. Najemcy przysługuje prawo umieszczenia wewnątrz budynku informacji o prowadzonej działalności zgodnie z wymogami odrębnych przepisów prawa, po wcześniejszym uzgodnieniu z Kierownikiem Zespołu ds. Marketingu Fundacji „Unia Bracka” ..... pod nr tel.: 32 240 10 65 wew. 240.

## § 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. Nieuiszczenie 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. Wniesione w związku z przystąpieniem do postępowania przetargowego przez Najemcę wadium ulega zaliczeniu na poczet kaucji, o której mowa w niniejszym paragrafie.
3. Najemca zobowiązany jest uzupełnić brakującą część kaucji do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 10 dni od dnia zawarcia umowy najmu. W przypadku gdy wysokość wpłaconego wadium przewyższy wartość ustalonej kaucji, Wynajmujący zwróci różnicę Najemcy w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy najmu na wskazane konto bankowe.
4. 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.
5. 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 zobowiązuje się do przestrzegania wytycznych i zasad gospodarowania odpadami komunalnymi oraz zapisów normy środowiskowej ISO 14001 obowiązującymi na terenie Przychodni Brackiej Polska – Wirek.
6. Najemca nie jest uprawniony do podnajęcia Przedmiotu Najmu lub oddania go w jakiegokolwiek używanie osobie trzeciej.
7. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby Najemca mógł korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób niezakłócony zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.
8. 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 UŻYWIANIU 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 dołoży wszelkich starań, by prace zamierzające do usunięcia awarii, przeprowadzenia remontów lub usunięcia wad, przeprowadzone zostały w czasie nieprzekraczającym czasu obiektywnie niezbędnego do ich przeprowadzenia.
3. W sytuacji trwania w budynku położonym w Rudzie Śląskiej przy ul. Oddziałów Młodzieży Powstańczej 14, remontu wyłączającego możliwość prowadzenia przez Najemcę prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu i skutkującego rzeczywistym wstrzymaniem kontynuowania działalności przez Najemcę, płatność czynszu w tym okresie ulegnie zawieszeniu do czasu ustania przeszkody. Po ustaniu przeszkody płatność czynszu będzie wznowiona natychmiast, niezależnie od daty faktycznego wznowienia działalności przez Najemcę.

## § 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 oraz zasad ochrony środowiska, które obowiązują na terenie jednostek organizacyjnych Fundacji „Unia Bracka”,
  - 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, których strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy (w szczególności dla celów działalności statutowej Wynajmującego) – z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
  3. Wynajmujący może z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia wypowiedzieć umowę najmu przed upływem 10 lat od daty jej zawarcia również w sytuacji przystąpienia do usuwania szkód górniczych powstałych w budynku położonym w Rudzie Śląskiej przy ul. Oddziałów Młodzieży Powstańczej 14 (w tym również rozbiórki budynku). W takiej sytuacji Wynajmujący zwróci Najemcy koszty, które Najemca poniósł celem adaptacji przedmiotu umowy w trybie przewidzianym w § 1, ust 3 umowy – o ile zwiększą one wartość przedmiotu umowy z chwili zwrotu Wynajmującemu.
  4. 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 niepogorszym 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.