

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

### Umowa najmu

zawarta w dniu ..... 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, 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 obejmującą 75,69 m<sup>2</sup>, stanowiącą część powierzchni parteru budynku Przychodni Brackiej Knurów położonego w Knurowie przy ul. Dworcowej 3 (dalej również : Przedmiot Najmu) w zamian za zapłatę czynszu, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 3 niniejszej Umowy.
2. Z tytułu zawartej Umowy najmu Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego uzgodniony czynsz.
3. Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu oraz jego zwrot po zakończeniu Umowy odbędzie się na podstawie Protokołów zdawczo – odbiorczych.

4. Obejmując przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego pomieszczeń oraz zobowiązuje się zwrócić je Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, w terminie uzgodnionym przez strony lecz nie później niż do ostatniego dnia trwania stosunku najmu.

5. 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” Panią Pauliną Pitrowską pod nr tel.: 32 240 10 65 wew. 240.

## **§ 2**

### **OKRES OBOWIĄZYWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Umowa obowiązuje od dnia zawarcia na czas określony 10 lat.

2. Wynajmujący może Umowę wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

a. korzysta z Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem wynikającym z umowy,

b. oddaje Przedmiot Najmu osobie trzeciej do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego,

c. dopuszcza się naruszania innych istotnych postanowień niniejszej umowy w tym powtarzających się co najmniej trzykrotnie opóźnień w płatności czynszu,

d. zalegania Najemcy z zapłatą należności z tytułu czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, za dwa pełne okresy płatności (tj. co do sumy należności z tytułu czynszu należnego za dwa miesiące),

e. zalegania Najemcy z zapłatą należności z tytułu opłat, o których mowa w § 4 ust. 2 - za dwa pełne okresy płatności.

3. W przypadku wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, sposób oraz termin rozliczenia i zwrotu przedmiotu najmu określa Wynajmujący.

4. Wynajmujący może nadto wypowiedzieć Umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta, 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 Umowę z innych przyczyn, których strony nie przewidywały w chwili zawarcia Umowy.

## **§ 3**

### **CEL NAJMU.**

#### **DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY**

1. Najemca zobowiązuje się, iż Przedmiot Najmu będzie używany przez niego wyłącznie do prowadzenia .....





2. Wszelka działalność dodatkowa w stosunku do działalności Najemcy opisanej w ust. 1, może być prowadzona w Przedmiocie Najmu wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 4

#### CZYNSZ NAJMU

1. Za używanie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu comiesięcznie czynsz w kwocie ..... zł (słownie: ...../100) powiększonej o podatek VAT należny według obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawki.

2. Najemca zobowiązuje się comiesięcznie uiszczać na rzecz Wynajmującego kwoty odpowiadające kosztom dostarczania i zużycia w Przedmiocie Najmu:

a. energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniami licznika znajdującego się w Przedmiocie Najmu i według cen ustalonych przez każdorazowego dostawcę energii elektrycznej,

b. wody i odprowadzania ścieków zgodnie ze wskazaniami licznika znajdującego się w Przedmiocie Najmu i według cen ustalonych przez każdorazowego dostawcę wody i odprowadzania ścieków,

c. energii cieplnej w wysokości 1,85 % kosztów dostawy ciepła do budynku Przychodni Brackiej Knurów w Knurowie przy ul. Dworcowej 3, jakimi obciążany jest Wynajmujący przez każdorazowego dostawcę ciepła,

d. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego do ostatniego dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego o wysokości wskazań liczników energii elektrycznej i wody znajdujących się w Przedmiocie Najmu. Strony ustalają, że w przypadku uchybienia obowiązkowi informacji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Przedstawiciel Wynajmującego uprawniony jest wejść do pomieszczeń stanowiących Przedmiot Najmu, celem dokonania odczytu wskazań tych liczników.

3. Oznaczony w ust. 1 czynsz płatny będzie z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury - na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturze.

4. Oznaczone w ust. 2 opłaty płatne będą z dołu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury - na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturze.

5. Najemca obowiązany jest zapłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za zwłokę w płatności faktury.

6. Strony przyjmują, iż spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wynajmującego odpowiednią kwotą środków pieniężnych.

7. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że na podstawie art. 4 c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Fundacja „Unia Bracka” niniejszym oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 w/w ustawy.”

8. Najemca ponosić będzie koszty usług telekomunikacyjnych, monitorowania przedmiotu najmu, wywozu odpadów, utrzymania czystości w przedmiocie najmu i innych na podstawie odrębnie zawartych przez niego umów z odpowiednim dostawcą / usługodawcą.

9. Oznaczony w ust. 1. czynsz będzie waloryzowany 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

### OBOWIĄZKI STRON

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

2. Wszelkie prace adaptacyjne w Przedmiocie Najmu w zakresie niezbędnym do przystosowania go do prowadzenia działalności Najemcy oraz ewentualne ulepszenia Przedmiotu Najmu przeprowadzone zostaną przez Najemcę na jego koszt i ryzyko. Najemca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami. Prace, o których mowa, będą mogły być przeprowadzone wyłącznie po uzyskaniu uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego zawierającej akceptację projektu adaptacji bądź ulepszenia Przedmiotu Najmu. W przypadku nieuzyskania zgody Wynajmującego na prowadzenie prac lub przedłożony projekt adaptacji/ulepszenia albo wykonania przez Najemcę adaptacji lub ulepszenia niezgodnie z zaakceptowanym projektem, Wynajmującemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Najemcy, we wskazanym przez Wynajmującego terminie, niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez pisemnej 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.

4. Najemca jest zobowiązany stosować się do wszelkich obowiązujących przepisów prawa, rozporządzeń, zarządzeń, wytycznych, zawiadomień oraz innych regulacji, wydanych przez władzę ustawodawczą, 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, jeżeli są wymagane prawem dla prowadzenia przez niego działalności w Przedmiocie Najmu.

5. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Najmu w należyłym ładzie i porządku, w dobrym stanie technicznym, dbać o jego estetykę i bezpieczeństwo, zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP, przeciwpożarowymi i porządkowymi oraz ponosić drobne nakłady obciążające Najemcę zgodnie z przepisami prawa, w tym wykonywać drobne naprawy wynikające ze zwykłego używania Przedmiotu Najmu.

6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wytycznych i zasad gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującymi na terenie jednostek organizacyjnych Wynajmującego.

7. Najemca zobowiązuje się do zapoznania z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującą na terenie budynku Przychodni Brackiej Knurów.

8. Najemca nie jest uprawniony do podjęcia Przedmiotu Najmu lub oddania go w jakiegokolwiek używanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

9. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby Najemca mógł korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób niezakłócony zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.

## § 6

### 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.

## § 7

### 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 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.

## § 9

### ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu Najemca 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.
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, zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni będącej uprzednio Przedmiotem Najmu, w wysokości 200 % 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.

## § 10

### 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.
5. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
  - a. Warunki Przetargu – Załącznik nr 1,
  - b. Oferta cenowa – Załącznik nr 2