

UMOWA NAJMU NR /W/TT-ZZOZ/2017

Zawarta w Wadowicach, w dniu pomiędzy Stronami:

Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach, z siedzibą w Wadowicach przy ul. Karmelickiej 5, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa śródmieścia, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000071327, Regon 000306466, NIP 551-212-46-76, reprezentowanym przez Dyrektora – mgr Józefa Budkę zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....
Regon: , NIP.....
zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 23.12.1998r. Rep A nr 7149/1998 posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomość gruntową oznaczoną nr 1000/4, położoną w rejonie Placu Kościuszki w Wadowicach.
2. Stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1, został ujawniony w księdze wieczystej KW 554, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wadowicach.
3. Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Najemcę.

§2

1. Przedmiotem najmu jest część działki nr 1000/4 (25,00 m²), określonej w § 1 ust.1,
2. Lokalizacja przedmiotu najmu określona jest w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§3

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej handlowo- usługowej nie sprzecznej z działalnością statutową ZZOZ w Wadowicach oraz zgodną z Ustawą o działalności leczniczej.

§4

1. Najemca nie ma prawa do oddawania w podnajem ani do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca na własny koszt może prowadzić na przedmiocie najmu roboty budowlane.
3. Najemca nie ma prawa do budowy na przedmiocie najmu obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem.
4. Najemca nie ma prawa do budowy na przedmiocie najmu obiektów budowlanych o wysokości całkowitej przekraczającej 5 m.
5. Roboty budowlane związane z przedmiotem najmu, przed podjęciem postępowania

- poprzedzającego ich rozpoczęcie, powinny być uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
6. Najemca po uzyskaniu zgody Wynajmującego na wykonywanie robót budowlanych, o których mowa powyżej zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu w/w dokumentów na każde jego wezwanie.
 7. Najemca we własnym zakresie zrealizuje zalecenia organów kontrolnych dotyczące przedmiotu najmu.
 8. Najemca we własnym zakresie zapewni utrzymanie porządku na przedmiocie najmu oraz usuwanie odpadów.
 9. Ogólny nadzór nad realizacją i przestrzeganiem warunków niniejszej umowy ze strony Wynajmującego wykonuje
 10. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego oraz podjęcia wszelkich, możliwych działań mających na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
 11. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) przestrzegania przepisów ppoż., bhp, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów,
 - b) utrzymania porządku i czystości na wynajętym terenie,
 - c) przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób i mienia wydanych przez Wynajmującego.
 12. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej, a także o wszczęciu wobec niej postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji, w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian lub wszczęcia w/w postępowań.
 13. Wszelkie dokumenty lub oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
 14. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie wysłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania z zastrzeżeniem § 7 ust. 5.
 15. Strony oświadczają, że z zastrzeżeniem postanowień art. 473 § 2 Kodeksu Cywilnego, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lub osób trzecich, znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w łącznej wysokości **netto/m²/m-c** z zastrzeżeniem ust. 2.

/stawka czynszu zostanie ustalona w drodze przetargu nieograniczonego- pisemnego/

cena wywoławcza : 11,00 zł netto/m-c/m²/

Minimalna stawka wynikająca z Uchwały nr 1370/13 Zarządu Powiatu w Wadowicach z dnia 29.08.2013 w sprawie zmiany stawek czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Powiatu Wadowickiego - Załącznik nr 1- Handel -kiosk :strefa I- stawka na poziomie dotychczas obowiązujących umów.

2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
5. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana, w pierwszym kwartale każdego roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Najemcy o dokonanej podwyżce. Pierwsza faktura wystawiona przez Wynajmującego po waloryzacji będzie uwzględniać różnicę, wynikającą ze wzrostu cen, za poprzednie miesiące, od stycznia danego roku.
6. Za dzień dokonania płatności czynszu przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w fakturze VAT.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyżki stawki czynszu w przypadku zmiany uchwały Zarządu Powiatu w Wadowicach w sprawie zmiany stawek czynszu najmu dzierżawy gruntu stanowiącego własność Powiatu Wadowickiego.

§6

Umowa zostaje zawarta na **czas nieokreślony** i obowiązuje **od dnia**

Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§7

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
 - a) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) używa przedmiotu najmu w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie lub zniszczenie,
 - c) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,
 - d) zalega z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Wynajmującego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania,
 - e) rozpoczyna roboty budowlane bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, Najemca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu, bez względu na sposób zakończenia najmu, Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu przysługującego Wynajmującemu w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku opóźnienia Najemcy w wydaniu przedmiotu najmu dłuższego niż 7 dni, Wynajmujący oprócz uprawnień wynikających z ust. 3 jest uprawniony do:
 - a) wejścia na teren przedmiotu najmu, nawet jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem zastosowanych przez Najemcę zabezpieczeń,
 - b) sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
 - c) zabezpieczenia lub oddania na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie znajdujących się w przedmiocie najmu ruchomości Najemcy lub zajęcia ich na

poczet należności wynikających z umowy.

5. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub, w przypadku niepodjęcia korespondencji, z dniem pierwszego jej dostarczenia przez Urząd Pocztowy na adres podany w niniejszej umowie lub w powiadomieniu o zmianie adresu.

§ 8

Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni od zakończenia najmu do zwrócenia przedmiotu najmu. Stan przedmiotu najmu w chwili zwrotu powinien być zgodny z jego stanem w chwili przejścia, co zostanie potwierdzone odpowiednimi protokołami.

§ 9

Zobowiązania publiczno- prawne związane z wynajmowaną nieruchomością obciążają Wynajmującego.

§10

Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może przenieść praw i obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.

§11

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkiem opisanym w § 5 ust. 5 i 7 umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§13

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§14

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§15

Wymieniony w treści załącznik stanowi integralną część umowy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY