

WZÓR

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... - w Czarnkowie  
pomiędzy:

**Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Czarnkowie**, ul. Kościuszki 96, 64-700 Czarnków - zwanym dalej **Wynajmującym** - reprezentowanym przez Dyrektora Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej - Annę Bielejewską-Bugajewską, a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod .....  
- na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z siedzibą .....  
NIP ....., REGON ..... (wydruk CEiDG stanowi załącznik nr 1 do umowy),  
przy tym przedsiębiorca oświadcza, że dane wynikające z wydruków CEiDG nie uległy zmianie i nie został złożony wniosek o dokonanie zmian w zakresie objętym wpisem,

– zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Czarnkowie przy ul. Kościuszki 94, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO2T/00015299/4 - obejmującą działkę geodezyjną nr 345, na której posadowiony jest budynek szpitala.
2. Wynajmujący oświadcza, iż w opisanym wyżej budynku, na parterze budynku ..... - znajduje się gabinet lekarski nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, wyposażony w: biurko, 3 krzesła, kozetkę, 1 szafa na sprzęt medyczny, 1 szafa kartoteczna, 1 szafkę biurową, przeznaczony na działalność poradni specjalistycznej, zwany w dalszej treści umowy „lokałem”.
3. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy przedmiotowy lokal z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności wskazanej w § 1 ust. 2 oraz do wspólnego korzystania części wspólne nieruchomości tj. klatka schodowa, korytarze, toalety.
4. Wynajmujący oddaje w najem lokal w następujące dni tygodnia: .....
5. Najemca nie posiada wyłączności na przedmiot najmu, co oznacza że może on być udostępniony przez Wynajmującego osobom trzecim poza dniami i godzinami, o których mowa w ustępie poprzedzającym lub wykorzystywany przez Wynajmującego do swoich potrzeb.
6. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan prawny i faktyczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
7. Umowa zostaje zawarta na czas określony - tj. od dnia 01.01.2026r. do dnia 31.12.2028 r. – zgodnie z uchwałą nr XXIX/227/2013 Rady Powiatu Czarnkowsko - Trzcianieckiego z dnia 26.03.2013r. w sprawie ustalenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Powiat Czarnkowsko – Trzcianiecki oraz Uchwałą 299/2025 Zarządu Powiatu Czarnkowsko -Trzcianieckiego.
8. W dniu zawarcia umowy najmu najemca przedkłada dowód uiszczenia kaucji w wysokości równowartości 2 – miesięcznego czynszu.

## § 2.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, jeżeli okaże się, że zajmowana przez najemcę powierzchnia niezbędna jest do realizacji celów statutowych jednostki, których nie mógł przewidzieć w dacie zawarcia umowy.
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:
  - a) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje z niego korzystać w taki sposób,
  - b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności jednak po wcześniejszym uprzedzeniu przez Wynajmującego na piśmie o swoim zamiarze i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - c) odda powierzchnię użytkową lokalu będącą przedmiotem najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
3. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej i jest skuteczne od momentu, gdy oświadczenie woli dotrze do drugiej strony. Dzień po ostatnim dniu dwukrotnego awizowania przesyłki pocztowej na podany adres strony uznaje się za dzień dojścia oświadczenia woli do wiadomości drugiej strony.
4. W dniu wygaśnięcia, rozwiązania umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opróżnić lokal.
5. Korzystanie przez Najemcę z lokalu pomimo wygaśnięcia, rozwiązania umowy lub dokonywanie jakichkolwiek płatności przez Najemcę po wygaśnięciu, rozwiązaniu umowy nie oznacza przedłużenia umowy najmu.
6. W przypadku używania lokalu po okresie obowiązywania umowy lub po jej wcześniejszym rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania (wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) w wysokości 200% sumy czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc.

## § 3.

1. Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego czynsz oraz opłaty o których mowa w ust. 5 niniejszego § w wysokości ..... zł miesięcznie brutto (słownie: .....).
2. Płatność będzie następować do 10 – ego każdego miesiąca z góry przelewem na konto Wynajmującego.
3. Numer rachunku Wynajmującego jest następujący:  
PEKAO S.A. o/Czarnków nr 70 1240 3709 1111 0000 4204 1175
4. W przypadku zmiany danych konta Wynajmującego, na które ma być dokonywana wpłata Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić Najemcę o tym fakcie, przy czym opóźnienie w zapłacie czynszu najmu spowodowane tą okolicznością nie będzie obciążało Najemcy.
5. Czynsz oraz opłaty o których mowa w ust. 1. niniejszego paragrafu - obejmują:
  - czynsz najmu;
  - opłaty za energię ciepłą i elektryczną;
  - podatek od nieruchomości za przedmiotowy lokal - w wartości proporcjonalnej do wielkości lokalu;
  - utylizację odpadów.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.

7. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu wynajmu Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli niewykonanie obowiązku dostarczania energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków jest następstwem niezależnych od Wynajmującego okoliczności albo wskutek siły wyższej.
9. Wszelkie inne koszty związane z eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy obciążają w całości Najemcę.
10. Płatność będzie realizowana na podstawie poprawnie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy.
11. Wynajmujący będzie stosował waloryzację czynszu nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Odmowa uznania przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu. Zmiany wysokości czynszu z tytułu waloryzacji nie stanowią zmiany warunków Umowy i nie wymagają aneksu.

#### § 4.

1. Najemca wpłacił kaucję o równowartości 2 – miesięcznego czynszu zwaną dalej „kaucją” w wysokości ..... zł (słownie: .....zł) na rachunek bankowy Wynajmującego nr 70 1240 3709 1111 0000 4204 1175
2. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, w tym zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz pozostałych należności i roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z umowy.
3. Kaucja przechodzi na rzecz Wynajmującego w przypadku zalegania z płatnościami czynszu i zostanie zaliczona na poczet tych zaległości z koniecznością jej uzupełnienia w terminie 14 dni od daty powiadomienia o zaliczeniu przez Wynajmującego.
4. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zakończenia umowy, jednak nie wcześniej niż przed rozliczeniem należności wobec Wynajmującego i po ich potrąceniu. Kaucja nie podlega waloryzacji i oprocentowaniu.
5. Wynajmujący może potrącić z kaucji również inne należności, których Najemca nie uregulował w terminie przewidzianym w niniejszej umowie. Najemca ma obowiązek uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie do 14 dni od powiadomienia Najemcy o skorzystaniu przez Wynajmującego z prawa potrącenia.
6. Nieuzupełnienie kaucji, zgodnie z ust. 5, stanowić będzie podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy.

## § 5

1. Najemca oświadcza, iż posiada wszelkie ewentualne pozwolenia na prowadzenie działalności, o której mowa w § 1 ust. 3 umowy.
2. Najemca oświadcza, że nie będzie używać lokalu w żadnym innym celu, niż określony w § 1 ust. 3 umowy.
3. Zmiana wykorzystania lokalu poczytywana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do natychmiastowego jej rozwiązania z winy Najemcy w trybie natychmiastowym.
4. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości, ani w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
6. Najemca ma prawo dokonać bezzwrotnych nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
7. Wszelkie prace budowlane, instalacyjne, adaptacyjne i modernizacyjne, o których mowa w niniejszym ustępie Najemca wykona na własny koszt, po uzyskaniu odpowiednich pisemnych zezwoleń i zgód, i nie podlegają one zwrotowi w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.
8. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
9. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz wszelkich innych pisemnych zgód, które są wymagane, ewentualne opłaty z tego tytułu obciążają dodatkowo Najemcę.
10. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć lokal na okres trwania najmu i przedstawić Wynajmującemu polisę ubezpieczeniową OC dla najemcy z tytułu prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy pod rygorem rozwiązania przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym.
11. Strony ustalają, że po zakończeniu wynajmu wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę przypadną Wynajmującemu bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Najemcę.
12. Jeżeli w czasie trwania umowy zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca powinien zawiadomić go o tym fakcie niezwłocznie.
13. Najemca nie ma prawa domagać się zwrotu kosztów z tytułu poniesionych nakładów.

## § 6.

Najemca zobowiązany jest ponadto do:

1. ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte prowadzenie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej, a także przed Wynajmującym,
2. zachowania ogólnie przyjętych zasad bezpieczeństwa, w tym przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych,
3. prowadzenia działalności, w sposób niezakłócający prawidłowego funkcjonowania Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Czarnkowie oraz niezakłócający spokoju przebywających w nim pacjentów.

**§ 7.**

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przekazanie oraz zwrot przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**§ 8.**

1. Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną częścią niniejszej umowy są następujące załączniki;
  - Wydruki KRS /CEiDG– załącznik nr 1
  - Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych – załącznik nr 2

**Wynajmujący:**

**Najemca:**