

WZÓR UMOWY
najmu lokalu

zawarta w dniu..... w Ostrołęce pomiędzy **Mazowieckim Szpitalem Specjalistycznym im. dr. Józefa Psarskiego w Ostrołęce przy Al. Jana Pawła II 120 A** zwanym w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM” reprezentowanym przez:

mgr inż. Pawła Rafała Natkowskiego

.....
zwanym w treści umowy „NAJEMCĄ”

reprezentowanym przez:-

§ 1.

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest użytkownikiem Bloku „B” znajdującego się w Ostrołęce przy Al. Jana Pawła II 120A.

§ 2.

1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem NAJEMCY lokale na I piętrze budynku określonego w §1 o powierzchni użytkowej **646,83m²** wraz z użytkowaniem powierzchni wspólnej **65,04m²**, co łącznie stanowi **711,87m²** protokołem przekazania stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. W przypadku zwiększenia wynajmowanej powierzchni zmiana zostanie wprowadzona w formie aneksu do umowy.
3. NAJEMCA będzie wykorzystywał lokale na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologii zgodnie z umową nr z dnia nie będącą działalnością konkurencyjną dla WYNAJMUJĄCEGO.

§ 3.

1. W związku z wynajęciem lokalu WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się wobec NAJEMCY do następujących świadczeń:
 - dostawy energii elektrycznej,
 - dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - ogrzewanie powierzchni,
 - wywozu nieczystości stałych,
 - ochrony obiektu,
 - sprzątnięcia powierzchni wspólnej
 - dostawy wody demineralizowanej
 - udostępnienie korzystania z linii telefonicznej (uregulowane zostanie odrębną umową).
2. WYNAJMUJĄCY zapewnia prawidłową eksploatację budynku, a w szczególności do niego należy:
 - naprawa elementów elewacji, klatek schodowych, schodów zewnętrznych, dźwigu osobowego itp.
 - wymiana urządzeń technicznych oraz sanitarnych w przypadku naturalnego zużycia i nieprzydatności do dalszego użytkowania,
 - remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej polegający na wymianie pionów, zabezpieczeń itp.

§ 4.

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do:
 - 1) używania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem i przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarno – epidemiologicznych, przeciwpożarowych, bhp i ochrony mienia,
 - 2) bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów ochrony środowiska dotyczących postępowania ze ściekami oraz odpadami komunalnymi,
 - 3) realizowania zaleceń pokontrolnych wydanych przez instytucje uprawnione dotyczących pomieszczeń i urządzeń laboratoryjnych,
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że zobowiązuje się do ponoszenia wydatków związanych z bieżącą konserwacją i eksploatacją i utrzymaniem właściwego stanu technicznego pomieszczeń koniecznych do realizacji umowy.

§ 5.

1. NAJEMCA zobowiązuje się dbać o lokal i użytkować go zgodnie z przeznaczeniem. Do obowiązków NAJEMCY należy w szczególności:
 - wykonywanie drobnych napraw i usuwanie usterek powstałych w wyniku eksploatacji poszczególnych instalacji (wyposażenia) jak na przykład: usuwanie przecieków w instalacji wodno – kanalizacyjnej, w instalacji centralnego ogrzewania, naprawa zamków w drzwiach, oknach, wymiana żarówek, bezpieczników, wyłączników, wymiana szyb itp.
 - odnawianie pomieszczeń i wykonywanie ewentualnych zaleceń Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej,
 - wykonywanie innych napraw powstałych z winy NAJEMCY lub jego klientów.
2. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez siebie i klientów.
3. NAJEMCA nie może wynajmować lokalu osobom trzecim.
4. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń NAJEMCY na zewnątrz i wewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 6.

NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU z tytułu najmu lokalu: 25 536,21 zł + obowiązujący podatek VAT

1. Czynsz najmu
 $18,71 \text{ zł/m}^2 \times 711,87 \text{ m}^2 = 13\,319,09 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
2. Opłaty za świadczenia
 - Energia elektr. $5,58 \text{ Mwh/m-c} \times 524,30 \text{ zł/Mwh} = 2\,925,59 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Centralne ogrzewanie $711,87 \text{ m}^2 \times 8,94 \text{ zł/m}^2 = 6\,364,12 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Ciepła woda $72,29 \text{ m}^3 \times 15,02 \text{ zł/m}^3 = 1\,085,80 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Zimna woda $144,58 \text{ m}^3 \times 2,94 \text{ zł/m}^3 = 425,07 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Ścieki $144,58 \text{ m}^3 \times 7,05 \text{ zł/m}^3 = 1\,019,29 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Wywóz nieczystości $5 \text{ m}^3 \times 79,45 \text{ zł/m}^3 = 397,25 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$
 - Woda demineraliz. i zmiękc. $125,80 \text{ L} \times 4,23 \text{ zł/L} = 532,13 \text{ zł netto} + \text{obowiązujący podatek VAT}$

RAZEM: 20 083,32 zł netto + obowiązujący podatek VAT

§ 7.

1. WYNAJMUJĄCY sporządzać będzie faktury VAT do 7 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Należność z tytułu opłaty czynszu najmu oraz opłat za świadczenia NAJEMCA wpłacać będzie na konto PKO BP S.A. O/O-ka nr 102038020000110200108639 w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktur.

3. W przypadku niezapłacenia w terminie wyszczególnionym w ust. 2 naliczane będą za opóźnienie odsetki ustawowe.

§ 8.

1. Dokonywanie jakichkolwiek adaptacji winno być uprzednio uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM.
2. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest przekazać pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
3. NAJEMCA ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na nieruchomości i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy.

§ 9.

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zmiany co najmniej raz w roku wysokości czynszu wg wskaźnika cen towarów i usług oraz zmiany opłat z tytułu kosztów zużytych mediów WYNAJMUJĄCY wprowadzać będzie w formie aneksu do umowy.

§10.

1. Umowa zostaje zawarta odr. dor. tj. na czas trwania umowy Nr.....z dnia dotyczącej wykonywania przez NAJEMCĘ usług na świadczenia zdrowotne w zakresie badań z diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na działalność określoną w ust. 1 rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.
3. Umowa może być rozwiązana bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - NAJEMCA zalega z opłatami wyszczególnionymi w § 5. za dwa pełne okresy płatności tj. za dwa miesiące,
 - NAJEMCA wykorzystuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub prowadzi w nim działalność konkurencyjną dla WYNAJMUJĄCEGO,
 - NAJEMCA podnajmuje lokal osobom trzecim bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 11.

Uprawnienia i obowiązki stron oraz sprawy nie unormowane niniejszą umową regulują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla WYNAJMUJĄCEGO.

§ 13.

Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi NAJEMCA.

§ 14.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla NAJEMCY i dwa egzemplarze dla WYNAJMUJĄCEGO.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....