

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Elblągu pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Ośrodkiem Rehabilitacyjno-Terapeutycznym dla Dzieci i Młodzieży w Elblągu, z siedzibą przy ul. Królewiecka 2, 82 – 300 Elbląg wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000002258

NIP 578-26-38-824 , REGON 170789323,

reprezentowanym przez:

Marzenę Figant – Dyrektora

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
NIP REGON KRS/CEIDG,

reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Najemcą”,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni **21,00 m²**, zlokalizowany w budynku Samodzielnego Publicznego Ośrodka Rehabilitacyjno-Terapeutycznego dla Dzieci i Młodzieży w Elblągu, zwany dalej „Lokalem”.
2. Szczegółowe usytuowanie Lokalu określa plan stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, jego wyposażeniem, możliwościami technicznymi oraz nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu jest mu znany oraz że nie będzie dochodził wobec Wynajmującego roszczeń z tego tytułu, z wyjątkiem wad ukrytych, których nie można było stwierdzić przy zachowaniu należytej staranności podczas oględzin Lokalu.
5. Lokal zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
6. Najemca zobowiązany jest do złożenia, najpóźniej w dniu przekazania Lokalu, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszu i innych należności oraz co do obowiązku wydania Lokalu.

§ 2. Cel najmu

1. Lokal zostaje oddany w najem wyłącznie w celu prowadzenia działalności leczniczej polegającej na wykonywaniu diagnostyki obrazowej z wykorzystaniem aparatury rentgenowskiej.
2. Zmiana sposobu wykorzystania Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymaganiami właściwych organów administracji publicznej.

§ 3. Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **10 lat**, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Przekazanie Lokalu nastąpi w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później niż w terminie dni od dnia zawarcia umowy.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć prowadzenie działalności w Lokalu w terminie **6 miesięcy od dnia jego protokolarnego przekazania**. Termin ulega odpowiedniemu przedłużeniu wyłącznie o okres trwania przeszkód niezależnych od Najemcy, w szczególności z przedłużających się postępowań administracyjnych lub procedur związanych z uzyskaniem wymaganych decyzji i uzgodnień.

§ 4. Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu najmu w wysokości: **zł netto za 1 m² powierzchni Lokalu**, co stanowi miesięczny czynsz w wysokości **zł netto**, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz płatny będzie z góry, do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT czynsz brutto ulega odpowiedniej zmianie z dniem wejścia w życie przepisów wprowadzających nową stawkę.

§ 5. Waloryzacja czynszu

1. Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po upływie **24 miesięcy** od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy.
2. Po pierwszej waloryzacji czynsz podlega corocznej zmianie zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z tym zastrzeżeniem, że czynsz nie może ulec obniżeniu poniżej wysokości czynszu z poprzedniego okresu.
3. Waloryzacja nie wymaga zawarcia aneksu do umowy i następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

§ 6. Opłaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od czynszu Najemca ponosi koszty zużycia energii elektrycznej związane z korzystaniem z Lokalu.
2. Zużycie energii elektrycznej rozliczane będzie według wskazań podlicznika zamontowanego przez Najemcę na jego koszt.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z montażem, legalizacją, utrzymaniem oraz ewentualną wymianą podlicznika energii elektrycznej.
4. Koszty pozostałych mediów, w szczególności dostawy wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania oraz odbioru odpadów komunalnych, są uwzględnione w czynszu najmu i nie podlegają odrębnemu rozliczeniu.

§ 7. Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działalność prowadzoną w Lokalu.

4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na własny koszt wszelkich wymaganych przepisami prawa decyzji, zezwoleń, uzgodnień, opinii, odbiorów i wpisów niezbędnych do prowadzenia działalności, w szczególności wynikających z przepisów dotyczących ochrony radiologicznej, prawa budowlanego, działalności leczniczej oraz przepisów sanitarnych.
5. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wymagań technicznych i organizacyjnych niezbędnych do prowadzenia pracowni diagnostyki obrazowej.
6. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadamiać Wynajmującego o kontrolach prowadzonych przez właściwe organy dotyczących Lokalu lub prowadzonej w nim działalności.
7. Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego do:
 - 1) oddania Lokalu lub jego części do używania osobom trzecim,
 - 2) podnajmu Lokalu lub jego części,
 - 3) przeniesienia na osobę trzecią praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
8. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących u Wynajmującego przepisów i zasad dotyczących bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz organizacji i porządku obowiązujących na terenie Ośrodka, o ile mają one zastosowanie do prowadzonej przez Najemcę działalności.

§ 8. Adaptacja Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania, na własny koszt i ryzyko, wszelkich prac adaptacyjnych niezbędnych do uruchomienia i prowadzenia działalności określonej w § 2 umowy.
2. Zakres prac adaptacyjnych obejmuje wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych oraz montaż wyposażenia i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania pracowni diagnostyki obrazowej.
3. Wszelkie prace prowadzone przez Najemcę muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz z poszanowaniem zasad bezpieczeństwa użytkowników budynku.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania swoich pracowników, wykonawców i podwykonawców.

§ 9. Roboty budowlane

1. Wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych, instalacyjnych lub modernizacyjnych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca przed rozpoczęciem robót przedłoży Wynajmującemu dokumentację projektową lub techniczną, jeżeli jej sporządzenie wymagane jest przepisami prawa lub charakterem planowanych prac.
3. Wynajmujący ma prawo zgłosić uwagi do przedstawionej dokumentacji w zakresie dotyczącym bezpieczeństwa budynku oraz ochrony jego infrastruktury.
4. Po zakończeniu robót Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu dokumentację powykonawczą oraz wszelkie wymagane protokoły odbiorów, badań i pomiarów.

§ 10. Instalacja elektryczna

1. Najemca zobowiązuje się zapewnić zasilanie Lokalu niezbędne do prowadzenia działalności na własny koszt.
2. Warunkiem rozpoczęcia prac związanych z wykonaniem lub przebudową instalacji elektrycznej jest przedłożenie Wynajmującemu projektu sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia oraz uzyskanie jego pisemnej akceptacji.
3. Projekt powinien potwierdzać, że planowane rozwiązania nie spowodują pogorszenia bezpieczeństwa użytkownika budynku ani negatywnego wpływu na funkcjonowanie instalacji, urządzeń i systemów eksploatowanych przez Wynajmującego.

4. W przypadku, gdy uruchomienie działalności Najemcy będzie wymagało wykonania nowego przyłącza elektroenergetycznego, zwiększenia mocy przyłączeniowej, wykonania dodatkowej infrastruktury zasilającej lub innych prac związanych z zapewnieniem zasilania Lokalu, wszelkie czynności z tym związane, w tym uzyskanie wymaganych warunków technicznych, uzgodnień, zgód oraz poniesienie kosztów ich realizacji, obciążają wyłącznie Najemcę i nie stanowią podstawy do jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego. Rozpoczęcie takich prac wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w wyniku niewłaściwego wykonania lub eksploatacji instalacji elektrycznej wykonanej na potrzeby prowadzonej działalności.
6. Po zakończeniu robót Najemca przekazuje Wynajmującemu protokoły wymaganych pomiarów oraz dokumentację potwierdzającą dopuszczenie wykonanej instalacji do użytkowania.

§ 11. Izolacja tarasu

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że nad wynajmowanym Lokalem znajduje się taras wymagający wykonania izolacji przeciwwodnej.
2. Wykonanie izolacji przeciwwodnej tarasu nastąpi na wyłączny koszt Najemcy w terminie miesięcy od dnia przekazania Lokalu, nie później jednak niż przed uruchomieniem pracowni diagnostyki obrazowej. Termin może zostać zmieniony wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu podpisanego przez Strony.
3. Zakres oraz technologia wykonania prac wymagają uprzedniej akceptacji Wynajmującego.
4. Wykonane roboty powinny zostać zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 12. Nakłady

1. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na adaptację Lokalu wykonywane są na jego koszt i ryzyko.
2. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy nakłady trwale związane z Lokalem przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu ich wartości.

§ 13. Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania umowy posiadać:
 - 1) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną nie niższą niż określona w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 kwietnia 2019 r. (tj. z dnia 06 marca 2025 r. dz. U. z 2025 t., poz.272 z późn. zm) na jedno zdarzenie,
 - 2) ubezpieczenie aparatury i urządzeń wykorzystywanych do prowadzenia działalności na wartość odtworzeniową urządzeń,
 - 3) ubezpieczenie mienia wniesionego do Lokalu na sumę nie niższą niż 150 000,00 zł.
2. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu kopię dokumentów potwierdzających zawarcie umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania ochrony ubezpieczeniowej.
3. W przypadku zawarcia nowej umowy ubezpieczenia lub jej odnowienia Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu aktualne dokumenty potwierdzające ciągłość ochrony ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia kolejnego okresu ubezpieczenia.
4. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest okazać oryginały dokumentów potwierdzających obowiązywanie ubezpieczenia.

§ 14. Odpowiedzialność Stron

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe z jego winy lub z winy osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu działalności.
2. Najemca odpowiada za szkody powstałe w mieniu Wynajmującego wskutek prowadzenia robót budowlanych, montażowych lub instalacyjnych.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w Lokalu, z wyjątkiem szkód powstałych z winy umyślnej Wynajmującego.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich za skutki prowadzonej działalności.
5. Strona, która poniosła szkodę wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez drugą Stronę, może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 15. Kontrola Lokalu

1. Wynajmujący ma prawo, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą, dokonywać kontroli sposobu korzystania z Lokalu oraz stanu technicznego jego pomieszczeń i instalacji.
2. W przypadkach uzasadnionych zagrożeniem dla życia, zdrowia, mienia lub bezpieczeństwa funkcjonowania budynku Wynajmujący ma prawo wejścia do Lokalu bez wcześniejszego uzgodnienia terminu, zawiadamiając o tym Najemcę niezwłocznie po podjęciu czynności.
3. Najemca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli oraz udzielić wszelkich informacji dotyczących wykonanych robót i eksploatacji Lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy odpowiedni termin na ich usunięcie.

§ 16. Utrzymanie Lokalu

1. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Lokal oraz jego wyposażenie w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Najemca wykonuje na własny koszt bieżące naprawy i konserwację Lokalu oraz urządzeń służących prowadzonej działalności.
3. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich awariach lub uszkodzeniach mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo budynku lub funkcjonowanie Ośrodka.
4. W przypadku wystąpienia awarii zagrażającej bezpieczeństwu ludzi lub mienia Najemca zobowiązany jest niezwłocznie podjąć działania ograniczające skutki zdarzenia oraz zawiadomić Wynajmującego.

§ 17. Rozwiązanie umowy za porozumieniem Stron

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na podstawie pisemnego porozumienia Stron.

§ 18. Rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do uregulowania zaległości;
 - 2) odda Lokal lub jego część do używania osobie trzeciej albo podnajmie Lokal lub przeniesie prawa albo obowiązki wynikające z umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;

- 3) wykorzystuje Lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie lub prowadzi działalność niezgodną z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 4) wykonuje w Lokalu roboty budowlane lub dokonuje zmian wymagających zgody Wynajmującego bez uzyskania tej zgody.
2. Rozwiązanie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18a. Kary umowne

1. W przypadku nierozpoczęcia prowadzenia działalności w Lokalu w terminie określonym w § 3 ust. 3, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł za każdy miesiąc opóźnienia, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy.
2. W przypadku naruszenia zakazu podnajmu lub oddania Lokalu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1 500,00 zł.
3. W przypadku niewykonania izolacji tarasu w terminie uzgodnionym zgodnie z § 11, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1 000,00 zł za każdy miesiąc opóźnienia.
4. W przypadku wykonania robót budowlanych wymagających zgody Wynajmującego bez uzyskania tej zgody, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1 000,00 zł.
5. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych

§ 19. Wypowiedzenie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) gdy Lokal stanie się niezbędny do realizacji zadań statutowych Wynajmującego;
 - 2) gdy konieczne będzie przeprowadzenie remontu kapitalnego lub przebudowy budynku uniemożliwiającej korzystanie z Lokalu;
 - 3) gdy właściwy organ wyda decyzję administracyjną nakazującą opróżnienie lub zamknięcie Lokalu lub jego części;
 - 4) gdy wystąpią inne okoliczności niezależne od Wynajmującego, uniemożliwiające trwałe wykonywanie niniejszej umowy.

§ 20. Wydanie Lokalu po zakończeniu umowy

1. Najemca zobowiązuje się zwrócić Lokal w terminie wskazanym przez Strony, nie później jednak niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Lokal powinien zostać zwrócony w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
4. Najemca usunie z Lokalu wyposażenie i urządzenia niestanowiące trwałych elementów Lokalu, chyba że Strony postanowią inaczej.
5. W przypadku pozostawienia przez Najemcę po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy rzeczy ruchomych w Lokalu, pomimo pisemnego wezwania do ich usunięcia w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, Wynajmujący jest uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy, bez obowiązku wypłaty jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.

6. W przypadku niedokonania przez Najemcę zwrotu Lokalu w terminie wskazanym w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki, aż do dnia faktycznego wydania Lokalu, niezależnie od przysługującego Wynajmującemu prawa do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 21. Doręczenia

1. Adres do korespondencji Wynajmującego: ul. Królewiecka 2, 82-300 Elbląg.
2. Adres do korespondencji Najemcy:
3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego informowania o zmianie adresu.
4. Pisma wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na ostatni wskazany adres uważa się za skutecznie doręczone: w dniu ich odbioru, a w przypadku dwukrotnego awizowania – w siódmym dniu od daty pierwszego awizowania, chociażby adresat pisma nie odebrał.

§ 22. Zmiany umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w umowie.

§ 23. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki

1. Plan Lokalu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Dokumentacja fotograficzna Lokalu sporządzona w dniu jego przekazania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....