

## Umowa najmu

zawarta w Starogardzie Gdańskim w dniu ..... roku,  
pomiędzy:

**Kociewskim Centrum Zdrowia Spółką z o. o.** z siedzibą w Starogardzie Gdańskim,  
adres: 83-200 Starogard Gdański, ul. dra J. Balewskiego 1,  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w  
Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000347804,  
posiadającą NIP 592-22-22-674, kapitał zakładowy 8.505.000 zł,  
reprezentowaną przez Adama Magielkę – Prezesa Zarządu,  
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....  
zwanym dalej „**Najemcą**”.

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest dzierżawcą nieruchomości zabudowanej położonej w Starogardzie Gdańskim przy ul. dra Józefa Balewskiego 1, stanowiącej działkę nr 282/9, obręb 18 oraz że posiada zgodę właściciela nieruchomości na zawarcie niniejszej umowy.

### § 2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania rzecz stanowiącą część nieruchomości opisanej w § 1, a określoną szczegółowo w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy (zwaną dalej „przedmiotem umowy”), a Najemca rzecz tę przyjmuje w najem, zobowiązując się płacić umówiony czynsz oraz wypełniać pozostałe obowiązki określone w niniejszej umowie.

### § 3

Przeznaczenie przedmiotu umowy określa Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### § 4

Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w sposób i w czasie określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, przeciwpożarowych, sanitarno-epidemiologicznych, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego i innych użytkowników nieruchomości.
2. Najemca będzie ponosił wszelkie koszty z tytułu korzystania z przedmiotu umowy.
3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w wyniku działalności osób i rzeczy wprowadzonych przez Najemcę na teren przedmiotu umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw przedmiotu umowy na swój koszt celem zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym. Poniesione z tego tytułu przez Najemcę koszty nie podlegają rozliczeniu, również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.
5. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu umowy wyłącznie za pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Wynajmującego. Zwrot poniesionych z tego tytułu nakładów jest możliwy wyłącznie wówczas, gdy strony zawrą odrębną umowę o rozliczenie nakładów, określającą zakres inwestycji, zasady współpracy stron na etapie jej realizacji, ze szczególnym uwzględnieniem sposobu odbioru inwestycji, granicę odpowiedzialności Wynajmującego i ewentualne warunki zwrotu całości lub części wartości poniesionych nakładów. Umowa, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
7. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu umowy do odpłatnego lub bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
8. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz lub wewnątrz budynku wymaga uzgodnienia z Wynajmującym i uzyskania jego pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie umowy wszelkich wymogów w zakresie sanitarno-technicznym, epidemiologicznym, bhp i przeciwpożarowym.
10. Najemca zapewnia, iż umieszczona przez niego na przedmiocie najmu instalacja nie stanowi zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla ludzi i otoczenia, ani dla pracy istniejących lub mających zostać zainstalowanych urządzeń, w

tym aparatury medycznej, dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz służb pracujących na obiekcie, używających częstotliwości radioelektrycznych.

11. W przypadku, gdy po zainstalowaniu urządzenia nadawczo-odbiorczego będzie ono zakłócało pracę już istniejących urządzeń, Najemca zobowiązuje się zmienić miejsce jego instalacji w uzgodnieniu z Wynajmującym, na podstawie stosownego aneksu do niniejszej umowy.
12. W przypadku, gdy pomimo przemieszczenia urządzenia zgodnie z ustępem poprzedzającym nadal powoduje ono zakłócenia pracy innych urządzeń Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot umowy w stanie, w jakim znajduje się on w chwili przekazania. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu umowy, nawet bez udziału Najemcy, w szczególności w zakresie przestrzegania zasad bhp lub ppoż.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy lub upoważnionym przez niego przedstawicielom dostęp do instalacji w zapowiedzianym uprzednio terminie.
4. Najemca przedstawi Wynajmującemu listę nazwisk wraz z numerami dowodów osobistych osób uprawnionych do dostępu do instalacji. Lista ta będzie przez Najemcę uaktualniana każdorazowo po zmianie którejkolwiek z osób upoważnionych do dostępu do instalacji.

## § 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz netto w wysokości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wysokość czynszu netto ulega corocznej waloryzacji według zasad określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Do waloryzacji czynszu postanowienia § 10 ust. 1 nie stosuje się.
3. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego przypadającą na przedmiot umowy kwotę podatku od nieruchomości według terminów i w wysokości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Wysokość kwoty podatku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, podlega zmianom stosownie do wydanych w tym zakresie przepisów i decyzji. Do zmiany wysokości kwoty podatku postanowienia § 10 ust. 1 nie stosuje się.
4. Najemca zobowiązuje się do wpłaty Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia Wynajmującego w wysokości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Najemca zostanie obciążony kaucją wraz z pierwszą wystawioną fakturą z tytułu czynszu najmu. W braku roszczeń Wynajmującego kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi na rzecz Najemcy bez stosowania jej waloryzacji.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy świadczenia dodatkowe (dostawę mediów i inne usługi) określone w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Rozliczenie za świadczenia dodatkowe odbywać się będzie według zasad określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Wysokość należności za świadczenia dodatkowe ulega zmianie w zależności od zmian cen dostawców mediów albo wzrostu elementów kalkulacyjnych składających się na należność. Do zmiany wysokości należności za świadczenia dodatkowe postanowienia § 10 ust. 1 nie stosuje się.
6. Do kwot czynszu netto, podatku od nieruchomości, kaucji zabezpieczającej oraz świadczeń dodatkowych Wynajmujący doliczy podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

## § 8

1. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. Faktury będą wystawiane do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Późniejsze aniżeli określone w zdaniu poprzedzającym wystawienie faktury nie uchyla obowiązku zapłaty należności za dany okres rozliczeniowy.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści wystawionej faktury.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
4. Termin płatności określa Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. W razie nieterminowej zapłaty należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
6. Najemca ma prawo zareklamować Wynajmującemu otrzymaną fakturę w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury. Reklamację Najemca składa Wynajmującemu na piśmie wraz z uzasadnieniem, przy czym oryginału faktury nie zwraca się. W razie uwzględnienia reklamacji Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę korygującą. Reklamacja złożona po terminie lub bez wymaganej formy albo bez uzasadnienia nie podlega rozpatrzeniu.
7. Niezłożenie przez Najemcę reklamacji w myśl ustępu poprzedzającego jest równoznaczne z akceptacją faktury bez zastrzeżeń; to samo dotyczy przypadku złożenia reklamacji spóźnionej lub niespełniającej wymogów formalnych.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

2. Umowa ulega wcześniejszemu rozwiązaniu w przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą należności za dwa kolejne okresy płatności,
  - 2) oddania przedmiotu umowy do używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - 3) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - 4) innego naruszenia umowy.
4. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu przedmiot umowy z dniem wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Najemca ma obowiązek usunięcia z przedmiotu najmu instalacji i urządzeń umieszczonych przez niego, we własnym zakresie i na własny koszt, oraz przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, w szczególności usunięcia otworów w ścianach lub dachu powstałych w wyniku montażu instalacji i urządzeń.
5. W przypadku zwłoki w przekazaniu przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności czynszu najmu, za każdy dzień opóźnienia. Wynajmujący będzie miał nadto prawo zdemontować instalacje i urządzenia na ryzyko i koszt Najemcy.

#### § 10

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzyga sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	
<b>Data zawarcia</b>	
<b>Wynajmujący</b>	Kociewskie Centrum Zdrowia Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim
<b>Najemca</b>	
<b>Przedmiot umowy</b>	wydzielona część dachu budynku głównego Wynajmującego o powierzchni 5 m <sup>2</sup> , zaznaczona na planie będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy
<b>Zgoda właściciela nieruchomości</b>	
<b>Przeznaczenie</b>	montaż oraz eksploatacja urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych dla celów nadawczo-odbiorczych Internetu
<b>Przekazanie przedmiotu umowy</b>	na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego
<b>Czasokres obowiązywania umowy</b>	od 1 września 2015 roku do 31 sierpnia 2019 roku
<b>II. CZĘŚĆ FINANSOWA</b>	
<b>Miesięczny czynsz najmu netto</b>	
<b>Waloryzacja czynszu</b>	w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, przy czym: 1) pierwsza waloryzacja nastąpi od miesiąca stycznia następnego roku kalendarzowego obowiązywania umowy niezależnie od daty jej zawarcia, 2) każda kolejna waloryzacja liczona jest od uprzednio zwaloryzowanej stawki czynszu i następuje od miesiąca stycznia w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy
<b>Podatek od nieruchomości</b>	płatny co miesiąc, w kwocie równej iloczynowi stawki wynoszącej na dzień zawarcia umowy kwotę 1,97 zł oraz wielkości powierzchni przedmiotu umowy
<b>Kaucja zabezpieczająca</b>	w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu
<b>Termin płatności należności</b>	21 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego
<b>III. CZĘŚĆ TECHNICZNA (ŚWIADCZENIA DODATKOWE)</b>	
<b>Energia elektryczna</b>	Tak. Należność płatna co miesiąc, na podstawie faktycznego zużycia zgodnie ze wskazaniami podlicznika zamontowanego przez Najemcę na jego koszt* oraz według stawek dostawcy energii.
<b>Energia ciepła</b>	nie dotyczy
<b>Woda i ścieki</b>	nie dotyczy
<b>Transport wewnętrzny</b>	nie dotyczy
<b>Sprzątanie</b>	nie dotyczy

\* W przypadku niezainstalowania przez Najemcę podlicznika, Wynajmujący naliczy Najemcy karę umowną w wysokości 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych netto za każdy miesiąc obowiązywania umowy bez zainstalowanego podlicznika.