

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR/OC/2026

zawarta w dniu w Parczewie, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Parczewie, ul. Kościelna 136, 21-200 Parczew, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, przez Sąd Rejonowy w Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000015873, NIP: 539-133-32-79,

reprezentowanym przez Dyrektora Elżbietę Korszlę,
zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

....., zam., legitymujący się dowodem osobistym seria i nr
ważny do wydanym przez, PESEL:, przedsiębiorcą wpisanym do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzącym działalność gospodarczą
pod firmą z siedzibą ul., NIP:, REGON:
.....,

lub

..... z siedzibą, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem KRS, NIP, REGON,
reprezentowaną przez:

.....

.....

zwanym/ą w treści umowy „**Najemcą**”,

Wynajmujący i Najemca, na potrzeby niniejszej umowy, zwani są w dalszej jej części indywidualnie „**Stroną**”, a łącznie „**Stronami**”.

§ 1

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o ogólnej powierzchni **15,00 m²**, znajdujący się na parterze przy wejściu na oddział rehabilitacji (budynek J) przy ul. Kościelnej 136 w Parczewie, z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej obejmującej sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych, z wyłączeniem sprzedaży wyrobów tytoniowych i napojów alkoholowych, zwany dalej „**przedmiotem najmu**” lub „**lokałem**”.
2. Najemca przejmuje lokal bez wyposażenia, wyposażony w licznik energii elektrycznej, bez liczników wody.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych w zakresie, który mógłby uniemożliwić realizację niniejszej umowy.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w formie pisemnej,

podpisany przez obie Strony, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego lokalu oraz wskazanie stanu licznika energii elektrycznej w dniu przekazania.

5. Najemca, podpisując protokół zdawczo-odbiorczy, potwierdza, że:
 - 1) zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu najmu,
 - 2) stan ten jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń,
 - 3) przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przejęcia.
7. Postanowienia ust. 4 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy.

§ 2

Czynsz i opłaty dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł netto za 1 m², co przy powierzchni 15,00 m² wynosi łącznie zł netto, powiększony o podatek VAT w stawce 23%, co daje łączną kwotę **zł brutto** miesięcznie (słownie: złotych brutto).
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się ponosić miesięczne opłaty za:
 - 1) centralne ogrzewanie – w stawce 3,70 zł netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni, tj. łącznie zł netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT w stawce 23%;
 - 2) energię elektryczną – według wskazań licznika, po cenach stosowanych przez dostawcę energii wobec Wynajmującego w danym okresie rozliczeniowym;
 - 3) dostawę wody i odbiór ścieków – zł netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT w stawce 8%;
 - 4) Podgrzanie wody 23,42 za 1 m²
 - 5) wywóz nieczystości stałych (ryczałt) – zł netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT w stawce 8%.
 - 6) Podatek od nieruchomości w obowiązującej stawce
3. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w ust. 1, dokonywana będzie raz w roku – po raz pierwszy od dnia 1 stycznia 2027 r. – w oparciu o wskaźnik średniorocznej zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podwyższenie czynszu w tym trybie nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy ani zgody Najemcy.
4. Wynajmujący wskaże na fakturze podstawę obliczenia nowej wysokości czynszu (numer komunikatu GUS). W przypadku opóźnienia w publikacji wskaźnika przez GUS wyrównanie nastąpi przy kolejnej wystawianej fakturze, z uwzględnieniem okresu od momentu, w którym zmiana powinna była nastąpić.
5. Zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 2, wynikające z okoliczności niezależnych od Wynajmującego (w szczególności: zmiany cen mediów, zmiana stawek podatkowych, zmiana opłat

za gospodarkę odpadami), nie wymagają zawarcia aneksu do umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o zmianie opłat na piśmie lub w wiadomości e-mail na adres wskazany w § 19 ust. 3 umowy, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

6. Czynsz i wszystkie opłaty dodatkowe będą płatne z dołu, na koniec danego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w Krajowym Systemie e-Faktur (dalej: KSeF) na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, w terminie **14 dni** od daty jej wystawienia i udostępnienia Najemcy, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku uchybienia terminowi płatności jakiegokolwiek należności wynikającej z umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od dnia wymagalności danej należności do dnia jej faktycznej zapłaty.
9. W przypadku uchybienia terminom płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
10. Wynajmujący będzie wystawiał i udostępniał faktury ustrukturyzowane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: KSeF) na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
11. Najemca ureguje należność, o której mowa w ust. 1 na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, w terminie o którym mowa w ust. 6 powyżej, z zastrzeżeniem zasad obowiązujących w czasie awarii albo niedostępności KSeF oraz z zastrzeżeniem zasad określonych poniżej.
12. W przypadku awarii albo niedostępności KSeF za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień potwierdzenia otrzymania przez Najemcę wiadomości e-mail na adres: zawierającej fakturę w formacie pliku PDF albo dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpiło wcześniej.
13. W przypadku konieczności dołączenia do faktury dodatkowych dokumentów, których nie można przekazać za pośrednictwem Krajowego Systemu E-Faktur, dokumenty te zostaną przesłane w terminie 3 dni od daty nadania fakturze numeru w KSeF na adres: ze wskazaniem numeru faktury, której dotyczą.

§ 3

Kaucja zabezpieczająca

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności zapłaty czynszu, opłat dodatkowych, kar umownych oraz ewentualnych odszkodowań, Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie: złotych), stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.
2. Kaucja płatna jest jednorazowo, najpóźniej w dniu podpisania umowy, przed przekazaniem lokalu. Wydanie lokalu może nastąpić wyłącznie po potwierdzeniu wpływu kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Kaucja przechowywana jest przez Wynajmującego przez cały okres trwania umowy.
4. Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia swoich wymagalnych roszczeń wobec Najemcy, wynikających z umowy, z kwoty kaucji bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody Najemcy lub orzeczenia sądowego.

5. W przypadku skorzystania z kaucji przez Wynajmującego w trybie ust. 4 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
6. Kaucja jest nieoprocetowana i podlega zwrotowi Najemcy w terminie 30 dni od dnia opróżnienia i protokolarnego zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym oraz po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich należności wynikających z umowy – po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, w sposób zapewniający niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego i innych użytkowników budynku;
 - 2) przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujących na terenie Wynajmującego;
 - 3) utrzymywania przedmiotu najmu i jego bezpośredniego otoczenia w należyтым porządku i czystości, zgodnie z wymogami sanitarnymi właściwymi dla prowadzonej działalności;
 - 4) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach, awariach lub innych zdarzeniach mogących wpłynąć na stan techniczny lokalu lub budynku;
 - 5) posiadania przez cały okres trwania umowy wszelkich zezwoleń, licencji i uprawnień wymaganych przepisami prawa do prowadzenia umówionej działalności gospodarczej, w tym zezwoleń sanitarnych, i przedłożenia ich kopii Wynajmującemu na każde żądanie;
 - 6) prowadzenia działalności wyłącznie we własnym imieniu i na własny rachunek;
 - 7) stosowania się do poleceń i zarządzeń Wynajmującego dotyczących porządku i organizacji pracy w obiekcie, w szczególności w zakresie godzin otwarcia działalności, jeżeli wynikają one z organizacji pracy szpitala;
 - 8) bezzwłocznego informowania Wynajmującego o zmianie danych identyfikacyjnych, adresowych, numerów telefonów kontaktowych oraz adresu e-mail.
2. Drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę, a w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej, naprawy dopływu i odpływu wody.
3. Koszty wszelkich zaleceń pokontrolnych wydanych przez organy kontrolne (Sanepid, Państwową Inspekcję Pracy, Straż Pożarną i inne) odnoszących się do sposobu użytkowania lokalu lub prowadzonej przez Najemcę działalności obciążają wyłącznie Najemcę.
4. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec Wynajmującego i osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością w lokalu lub na terenie Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy, w tym za jego kradzież, zniszczenie lub uszkodzenie.

§ 5

Remonty i nakłady

1. Wszelkie remonty, adaptacje, ulepszenia lub inne zmiany w przedmiocie najmu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Wniosek o wyrażenie zgody Najemcy składa z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem, załączając opis planowanych prac oraz kosztorys.
2. Wynajmujący ma prawo odmówić zgody na planowane prace lub uzależnić ją od spełnienia dodatkowych warunków, bez podawania przyczyny.
3. Koszty remontów, ulepszeń lub innych zmian przedmiotu najmu, dokonanych przez Najemcę – również za zgodą Wynajmującego – nie podlegają zwrotowi ani refundacji ze strony Wynajmującego. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
4. Z chwilą wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od umowy wszelkie nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego, bez obowiązku zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia z tego tytułu.
5. Wynajmujący może według własnego uznania żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego przez Najemcę, na jego koszt i ryzyko, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

§ 6

Oznakowanie i reklama

1. Umieszczenie przez Najemcę jakichkolwiek reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów, banerów, naklejek lub innych materiałów reklamowych i informacyjnych na zewnątrz lokalu – wymaga każdorazowego uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, w tym zgody na formę, treść, rozmiar i miejsce ekspozycji.
2. Wynajmujący ma prawo nakazać usunięcie oznakowania, które:
 - 1) nie zostało zaakceptowane przez Wynajmującego,
 - 2) narusza powagę lub dobre imię Wynajmującego jako podmiotu leczniczego,
 - 3) jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
3. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest usunąć wszelkie oznakowanie, reklamy i szyldy na własny koszt w terminie 7 dni od dnia opróżnienia lokalu. W przypadku niewykonania tego obowiązku Wynajmujący może dokonać usunięcia na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskania jego zgody.

§ 7

Zakaz podnajmu i cesji

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem, dzierżawę, nieodpłatne użytkowanie, użyczenie ani do korzystania przez osoby trzecie na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przenosić na osoby trzecie praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy w całości ani w części (zakaz cesji).

3. Naruszenie zakazów, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowi rażące naruszenie umowy i uprawnia Wynajmującego do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 8

Ubezpieczenia

1. Najemca zobowiązany jest, na własny koszt i przez cały okres obowiązywania umowy, do zawarcia i utrzymywania w mocy umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującej szkody wyrządzone Wynajmującemu, jego pacjentom, pracownikom i osobom trzecim, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż zł na jedno zdarzenie;
2. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, najpóźniej w dniu podpisania umowy, a następnie – aktualną polisę – nie później niż 7 dni przed upływem okresu ubezpieczenia poprzedniej polisy.
3. Niedostarczenie polisy w terminie, o którym mowa w ust. 2, uprawnia Wynajmującego do zawarcia ubezpieczenia na koszt i ryzyko Najemcy, a poniesionymi kosztami Wynajmujący obciąży Najemcę z prawem potrącenia z kaucji.

§ 9

Prawo kontroli

1. Wynajmujący oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wstępu do przedmiotu najmu w celu:
 - 1) oceny stanu technicznego lokalu i sposobu jego użytkowania;
 - 2) przeprowadzenia niezbędnych napraw lub remontów budynku lub instalacji;
 - 3) kontroli przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy, w tym przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i porządkowych;
 - 4) wykonania prac związanych z usunięciem awarii lub niebezpieczeństwa.
2. Kontrola, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, przeprowadzana jest po uprzednim zawiadomieniu Najemcy – co do zasady z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem. W przypadkach nagłych (awaria, zagrożenie bezpieczeństwa, pożar) Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu bez uprzedniego zawiadomienia, w każdym czasie, w tym pod nieobecność Najemcy.
3. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu i osobom przez niego upoważnionym wstęp do lokalu. Uniemożliwianie lub utrudnianie dostępu stanowi rażące naruszenie umowy.

§ 10

Przeznaczenie i ograniczenia działalności

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele określone w § 1 ust. 1, w sposób odpowiadający właściwościom lokalu i budynku.
2. Najemcy zabrania się w szczególności:
 - 1) sprzedaży wyrobów tytoniowych i napojów alkoholowych;

- 2) prowadzenia działalności mogącej zakłócać prawidłowe funkcjonowanie szpitala lub oddziału rehabilitacji, w tym poprzez generowanie hałasu, nieprzyjemnych zapachów lub innych immisji;
 - 3) przechowywania w lokalu substancji niebezpiecznych, łatwopalnych lub żrących w ilościach przekraczających zwykłe potrzeby konsumpcyjne;
 - 4) instalowania urządzeń wpływających na instalacje budynkowe bez zgody Wynajmującego;
 - 5) używania lokalu na cele inne niż gospodarcze, w szczególności mieszkalne.
3. Najemca prowadzi działalność wyłącznie we własnym imieniu i na własny rachunek. Działalność Najemcy nie może być konkurencyjna wobec działalności statutowej Wynajmującego ani utrudniać jej prowadzenia.

§ 11

Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia albo ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, poprzez złożenie drugiej Stronie oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Wynajmujący** może wypowiedzieć umowę z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia** na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności gdy:
 - 1) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego;
 - 2) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego dalsze wynajmowanie lokalu stanie się niemożliwe lub niecelowe;
 - 3) wynajmowanie lokalu stanie się niemożliwe z uwagi na zmianę przepisów prawa regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego;
 - 4) dalsze wynajmowanie lokalu nie leży w interesie publicznym;
 - 5) z powodów epidemiologicznych, sanitarnych lub bezpieczeństwa pacjentów organy państwowe lub Wynajmujący uznają, że kontynuowanie działalności Najemcy w lokalu jest niemożliwe lub niepożądane.
3. **Najemca** może wypowiedzieć umowę z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia** na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności gdy:
 - 1) utracił uprawnienia wymagane przepisami prawa do dalszego prowadzenia umówionej działalności i okoliczność tę udowodnił Wynajmującemu na piśmie;
 - 2) przychody uzyskiwane przez Najemcę z prowadzonej działalności w lokalu są niewystarczające do regulowania należności wynikających z umowy – przy czym Najemca ma obowiązek wykazania tej okoliczności dokumentami finansowymi na piśmie.
4. **Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym** bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy;
 - 2) korzystania z lokalu w sposób zakłócający prowadzenie działalności Wynajmującego lub innych użytkowników budynku;
 - 3) prowadzenia w lokalu działalności innej niż umówiona;

- 4) powtarzających się naruszeń przepisów porządkowych ustanowionych przez Wynajmującego;
 - 5) oddania całości lub części lokalu w podnajem lub do nieodpłatnego używania bez zgody Wynajmującego;
 - 6) korzystania z lokalu w sposób narażający lokal lub budynek na pogorszenie lub uszkodzenie;
 - 7) niepodejmowania przez Najemcę działań niezbędnych do utrzymania lokalu w stanie niepogorszonym;
 - 8) uniemożliwiania lub utrudniania Wynajmującemu dostępu do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli;
 - 9) nieprzedłożenia polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 8, mimo wezwania;
 - 10) nieuzupełnienia kaucji, o której mowa w § 3 ust. 5, w wyznaczonym terminie;
 - 11) otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego wobec Najemcy.
5. Niezależnie od przypadków wskazanych w ust. 4, Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku powstania zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy Wynajmujący jest obowiązany wyznaczyć Najemcy dodatkowy termin do uregulowania zaległości, nie krótszy niż 7 dni, pod rygorem rozwiązania umowy. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, o którym mowa w ust. 4 i 5, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy.

§ 12

Skutki zakończenia umowy i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie

1. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy, opróżnić lokal ze wszystkich swoich ruchomości oraz wydać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, uwzględniając jednak normalne zużycie wynikające z prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu zostaje udokumentowany protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez obie Strony.
3. W przypadku stwierdzenia w protokole zwrotu ubytków lub uszkodzeń powstałych w trakcie trwania najmu, Najemca zobowiązany jest do ich naprawienia na własny koszt w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący może zlecić naprawę na koszt i ryzyko Najemcy podmiotowi trzeciemu.
4. Rzeczy Najemcy pozostawione w lokalu po opróżnieniu, których Najemca nie odbierze w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy, mogą zostać usunięte lub zutylizowane przez Wynajmującego na koszt Najemcy, bez prawa dochodzenia odszkodowania z tego tytułu.
5. W przypadku gdy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca nie opróżni i nie wyda lokalu w terminie wskazanym w ust. 1, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości **200% miesięcznego czynszu brutto** za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania, niezależnie od prawa żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 13

Kary umowne

1. Strony ustalają następujące kary umowne na rzecz Wynajmującego:
 - 1) za rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy – kara w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto (§ 11 ust. 6);
 - 2) za każdy dzień opóźnienia w zwrocie lokalu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy ponad termin wskazany w § 12 ust. 1 – kara w wysokości zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - 3) za oddanie lokalu lub jego części w podnajem, dzierżawę lub nieodpłatne używanie bez zgody Wynajmującego – kara jednorazowa w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto;
 - 4) za prowadzenie w lokalu działalności innej niż umówiona – kara w wysokości zł za każdy stwierdzony przypadek.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
3. Kary umowne są wymagalne w terminie 7 dni od dnia ich pisemnego naliczenia przez Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo potrącić należne kary umowne z kwoty kaucji.

§ 14

Czas trwania umowy

Umowę zawiera się na **czas określony** od dnia r. do dnia r.

§ 15

Dane do kontaktu i doręczeń

1. Strony wskazują następujące dane do doręczeń i kontaktu:
 - 1) **Wynajmujący:** Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Parczewie, ul. Kościelna 136, 21-200 Parczew, e-mail:, tel.:
 - 2) **Najemca:**, e-mail:, tel.:
2. Wszelkie pisma, oświadczenia i zawiadomienia Stron składane są w formie pisemnej pod rygorem nieważności (w zakresie wynikającym z umowy) lub w formie dokumentowej – w pozostałych przypadkach.
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego niezwłocznego informowania o zmianie adresu, numeru telefonu lub adresu e-mail. Pisma kierowane na ostatni znany adres uważa się za skutecznie doręczone.

§ 16

Postanowienia różne i zabezpieczające

1. Najemca oświadcza, że w dacie zawarcia umowy nie toczy się wobec niego żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne ani egzekucyjne, które mogłoby uniemożliwić wykonanie zobowiązań wynikających z umowy.
2. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o wszczęciu wobec niego postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub egzekucyjnego.
3. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Wynajmującego w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych.
4. Strony wyłączają stosowanie art. 674 Kodeksu cywilnego – po upływie okresu, na który umowa została zawarta, nie dochodzi do milczącego przedłużenia stosunku najmu. Kontynuowanie korzystania z lokalu przez Najemcę po upływie okresu najmu bez zawarcia nowej umowy lub aneksu traktowane jest jako bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 17

Zmiany umowy i postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności – z wyjątkiem zmian wynikających z mechanizmów przewidzianych w § 2 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1: Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu

NAJEMCA

.....

WYNAJMUJĄCY

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU UŻYTKOWEGO

sporządzony dnia w Parczewie

Wynajmujący: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Parczewie

Najemca:

Lokal: 15,00 m², parter, budynek J, ul. Kościelna 136 w Parczewie

Stan licznika energii elektrycznej w dniu przekazania: kWh

Stan techniczny lokalu:

Element	Opis stanu
Podłoga	
Ściany	
Sufit	
Drzwi wejściowe	
Okna	
Instalacja elektryczna	
Instalacja wodno-kanalizacyjna	
Inne	

Uwagi Stron:

Najemca potwierdza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, nie wnosi do niego zastrzeżeń i przyjmuje lokal do użytkowania.

NAJEMCA

.....

WYNAJMUJĄCY

.....