

Umowa najmu

zawarta w dniu 2020 r. w Poznaniu – pomiędzy:

Poznańskim Ośrodkiem Specjalistycznych Usług Medycznych – POSUM w Poznaniu, KRS 0000005298,
NIP 972-09-11-674, Al. Solidarności 36, 61-696 Poznań,

zwanym dalej „**Wynajmującym**” – reprezentowanym przez p.o. Dyrektora – Piotra Nycza

a

.....

ul.

NIP REGON

zwanym dalej „**Najemcą**”- reprezentowanym przez –,

o następującej treści:

§ 1 (Przedmiot umowy)

1. Wynajmujący – oświadcza, iż nieruchomość położona w Poznaniu, Al. Solidarności 36 – wpisana do księgi wieczystej KW nr PO1P/001575578/1 przez Sąd Rejonowy w Poznań – Stare Miasto w Poznaniu stanowi własność Miasta Poznań (dalej "Nieruchomość").
2. Nadto – Wynajmujący – oświadcza, iż aktem notarialnym z dnia 19 lutego 2008 r. - na nieruchomości opisanej w ust. 1 ustanowione zostało prawo użytkowania na rzecz Wynajmującego, przy tej czynności przywołano też ustalony umownie sposób korzystania z nieruchomości. Wynajmujący oświadcza również, że zawarcie niniejszej umowy następuje zgodnie z zasadami określonymi przez podmiot tworzący Wynajmującego w uchwale Rady Miasta Poznania XIX/248/VI/2011 z dnia 18 października 2011r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.
3. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiotem umowy jest pomieszczenie użytkowe znajdujące się wewnątrz Nieruchomości: położone na parterze budynku A – stanowiące lokal użytkowy o powierzchni 19,30 m².
4. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy wskazany w § 1 ust. 3 umowy (dalej "Lokal") celem prowadzenia kiosku i sprzedaży m.in. prasy, artykułów higieniczno-kosmetycznych. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż produktów tytoniowych, alkoholu, leków i gier hazardowych z wyjątkiem usług Totalizatora Sportowego SA.
5. Najemca – ma prawo korzystać z innymi najemcami z wejścia do budynku, korytarzy, klatek schodowych, toalety oraz windy – w celu prawidłowego wykonania umowy. Ponadto Wynajmujący zapewni Najemcy "drogę dostaw".

§ 2 (Czas trwania umowy)

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat tj.: od dnia 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

§ 3 (Czynsz najmu i opłaty obciążające Najemcę)

1. Strony zgodnie ustalają, że tytułem czynszu najmu Najemca zobowiązuje się płać Wynajmującemu miesięczne kwoty zł netto za m² wynajmowanej powierzchni, tj. łącznie zł netto, począwszy od dnia wydania lokalu Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają, iż oprócz czynszu najmu Najemca ponosić będzie począwszy od dnia, od którego należy jest czynsz najmu opłatę z tytułu użytkowania powierzchni wspólnej. Miesięczna opłata za użytkowanie powierzchni wspólnych wynosi 20,00 zł netto za 1m² liczony według współczynnika określonego jako mnożnik 0,53 powierzchni najmu.
3. Oprócz czynszu najmu i opłaty z tytułu korzystania z powierzchni wspólnej, Najemca ponosić będzie opłaty związane z poborem energii elektrycznej, zimnej wody oraz ciepłej wody dla c.o. adekwatnie do rzeczywistego zużycia wykorzystywanych mediów mierzonego zainstalowanymi przez Wynajmującego licznikami lub innymi urządzeniami pomiarowymi. Ponadto Najemca pokrywać będzie koszty zużycia energii na wytworzenie powietrza wentylowanego (energia wentylacji - koszty wentylacji = energia elektryczna + ciepła) obliczone proporcjonalnie do powierzchni Lokalu w stosunku do całkowitej powierzchni Parteru budynku A w Nieruchomości oraz koszty zużycia ciepłej wody obliczone proporcjonalnie do powierzchni Lokalu w stosunku do całkowitej powierzchni budynku A w Nieruchomości.
4. W odniesieniu do wszystkich należności określonych wyżej Najemca zobowiązuje się ponosić opłaty publiczno-prawne w szczególności podatek VAT, w stawce określonej przez aktualnie obowiązujące przepisy prawa.
5. Stawka czynszu za jeden metr kwadratowy określona w § ust. 1 umowy podlegać będzie corocznej waloryzacji, począwszy od 2022 r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowanego przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym GUS. Waloryzacja następuje z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym ww. wskaźnik został ogłoszony. Wynikająca stąd zmiana stawki czynszu następować będzie bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
6. Koszty wywozu odpadów komunalnych zawarta jest w czynszu najmu.
7. Koszty wywozu, składowania odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą ponosi Najemca.

§ 4 (Termin płatności)

1. Najemca zobowiązuje się płać na rzecz Wynajmującego czynsz najmu, o którym mowa w §3 ust. 1) oraz opłatę za korzystanie z powierzchni wspólnej, o której mowa w §3 ust. 2 z góry w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT, a opłaty związane z eksploatacją wynajętego Lokalu z dołu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności każdego z tych świadczeń przy czym strony zgodnie ustalają, iż dniem zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

2. Wynajmujący podaje, iż wszelkich wpłat z tytułu niniejszej umowy należy dokonywać na jego rachunek bankowy o numerze: 37 1020 4027 0000 1402 1343 0188 lub inny rachunek wskazany w fakturze.
3. Dane identyfikacyjne Najemcy niezbędne dla wystawienia dokumentów księgowych, w tym faktur VAT określone zostają w treści niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się jednocześnie zawiadomić na piśmie Wynajmującego w terminie tygodnia o wszelkich zmianach tych danych pod rygorem dokonywania skutecznych prawnie doręczeń na ostatnio wskazany adres.

§ 5 (Zobowiązania Najemcy)

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. korzystania z najmowanego lokalu wyłącznie w celu określonym w niniejszej umowie, w sposób zgodny z właściwościami i przeznaczeniem lokalu;
 - b. korzystania z najmowanego lokalu w sposób zapewniający Wynajmującemu, jego pracownikom, innym podmiotom oraz osobom trzecim właściwe korzystanie z innych lokali znajdujących się w Nieruchomości;
 - c. wykonania prac adaptacyjnych dostosowujących Lokal do indywidualnych potrzeb Najemcy;
 - d. przy korzystaniu z najmowanego Lokalu przestrzegać podstawowych zasad sanitarnych, BHP oraz ochrony przeciwpożarowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, instrukcjami, regulacjami wewnętrznymi Wynajmującego czy też jego wytycznym;
 - e. utrzymywania najmowanego Lokalu w należyтым stanie przez cały okres trwania umowy;
 - f. przeprowadzania drobnych i bieżących napraw lub remontów Lokalu oraz ewentualnych napraw instalacji wewnętrznej, a także wyposażenia Lokalu na własny koszt;
 - g. utrzymywania porządku i czystości najmowanego Lokalu oraz jego najbliższego otoczenia;
 - h. do naprawienia wszelkich ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania umowy najmu w Lokalu, czy też w mieniu Wynajmującego a wynikających z działań lub zaniechań Najemcy albo osób, za które Najemca odpowiada,
 - i. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu, w celu dokonania kontroli technicznej oraz sprawdzenia zgodności prowadzonej działalności z postanowieniami niniejszej umowy po uprzednim zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego w terminie 24 godzin przed planowanym terminem udostępnienia Przedmiotu Najmu. Wynajmujący dołoży wszelkich starań by udostępnienie przedmiotu najmu w terminie uzgodnionym przez obie strony umowy nie stanowiło uciążliwości dla użytkowników Przedmiotu Najmu. W przypadku powstania awarii Lokalu lub części Nieruchomości grożącej powstaniem znacznej szkody, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu przedmiot najmu niezwłocznie na jego żądanie.
2. Podnajmowanie, użyczenie lub faktyczne przekazanie Lokalu stanowiącego przedmiot umowy – tak w całości, jak też w części – osobom trzecim wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Powyższe nie dotyczy sytuacji, kiedy działalność prowadzona będzie na zasadzie typowej dla sieci umowy franchisingowej.
3. Wszelkie nakłady, ulepszenia oraz jakiegokolwiek zmiany adaptacyjne czy budowlane całości lub części Lokalu stanowiącego przedmiot umowy wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności oraz przedstawienia przez Najemcę do akceptacji Wynajmującemu projektu

oraz kosztorysu ich wykonania. Po wykonaniu prac Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu kosztorys powykonawczy.

4. Wszelkie nakłady dokonywane za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego pod rygorem nieważności mogą nastąpić wyłącznie na koszt Najemcy i nie podlegają rozliczeniu po zakończeniu stosunku najmu – chyba, że strony postanowią inaczej z chwilą rozwiązania umowy. Nakłady pozostają w przedmiocie najmu, zaś Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zapłaty Najemcy kwoty stanowiącej równowartość pozostawionych nakładów. Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził od Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tytułu wykonanych nakładów, za wyjątkiem przypadku gdy na podstawie niniejszej umowy Najemca uprawniony będzie do zwrotu kosztu nakładów.
5. W razie zakończenia umowy najmu, czy to na skutek upływu czasu, na który została zawarta, czy też jej rozwiązania lub wypowiedzenia – Najemca – zobowiązuje się zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym, przy uwzględnieniu stanu zużycia wynikającego z normalnego korzystania z lokalu.

§ 6 (Uprawnienia Najemcy)

1. Najemca ma prawo założyć w najętym lokalu linię telefoniczną.
2. Najemca ma prawo, po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności zawierać na własny rachunek oraz koszt umowy obejmujące usługi telekomunikacyjne lub teleinformatyczne.

§ 7 (Wydanie Lokalu)

1. Wydanie Lokalu nastąpi do dnia-.....-202.... r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
2. Protokół określać będzie dokładną powierzchnię Lokalu, stan Lokalu na dzień jego przekazania, numery i stan liczników oraz ewentualne uwagi czy zastrzeżenia Stron z tym związane.
3. Ewentualne wady Lokalu ujawnione w toku czynności zdawczo-odbiorczych nie będą stanowiły podstawy uprawniającej Najemcę do odmowy odebrania Lokalu, pod warunkiem, że wady te dadzą się usunąć w okresie nie dłuższym niż 30 (trzydzieści) dni od daty ich ujawnienia, oraz że ich istnienie lub usuwanie nie będzie uniemożliwiało ani nie będzie wywoływało istotnych utrudnień w wykonywaniu przez Najemcę obciążających go prac wykończeniowych.

§ 8

1. W razie opóźnienia w płatności czynszu najmu lub opłat związanych z eksploatacją przedmiotu umowy za dwa okresy płatności – Wynajmujący może, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę, rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, zaś Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu z uwzględnieniem zasad określonych w par. 5 ust. 5 Wynajmującemu dnia następnego.
2. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminu wypowiedzenia) może nastąpić również w wypadku rażącego naruszania postanowień niniejszej umowy przez Najemcę, używania najętego lokalu w sposób sprzeczny z celem określonym w umowie lub jego przeznaczeniem. W takiej sytuacji zasady dotyczące wydania przedmiotu najmu – opisane w ust. 1 – stosuje się odpowiednio.
3. W każdym przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do płacenia Wynajmującemu odszkodowania stanowiącego równowartość czynszu najmu oraz opłaty z

tytułu korzystania z powierzchni wspólnej w podwójnej wysokości za czas zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego – aż do chwili jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu. Zapłata powyższego odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku pokrywania kosztów zużycia mediów, na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 9

1. W każdym przypadku – umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron,.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z ważnych powodów dotyczących tej strony – z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę na tej podstawie m.in. w przypadku, gdy wynajmowana powierzchnia jest mu potrzebna dla prowadzenia statutowej działalności lub gdy jest to związane z prowadzonymi inwestycjami lub pracami budowlanymi lub remontowymi.

§ 10

1. Strony dla prawidłowej realizacji niniejszej umowy zgodnie podają dane adresowe:
 - Wynajmujący: adres: Al. Solidarności 36, 61-606 Poznań, Tel. 061 647 77 06, adres e-mail zp@posum.pl
 - Najemca:
2. W razie zmian danych określonych wyżej – strony zobowiązują się do wzajemnego poinformowania o tych zmianach w terminie nie dłuższym niż 7 dni od ich wystąpienia.
3. W razie naruszenia obowiązku określonego w part. 10 ust. 2 wszelkie oświadczenia stron kierowane na adresy uprzednio wskazane, traktowane są ze skutkiem prawidłowego doręczenia.
4. Oświadczenia stron mogące wywołać skutek prawny w odniesieniu do postanowień umowy i jej wykonywania muszą być składane przez osoby uprawnione do reprezentacji lub należycie umocowane.

§ 11

1. Wszelkie ewentualne opłaty i koszty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. W sprawach nieuregulowanych w treści niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle postanowień niniejszej umowy rozpoznawać będzie właściwy rzeczowo – sąd powszechny siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej strony.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca