

**Załącznik nr 3 do SWP na najem pomieszczeń – projekt umowy**

UMOWA nr 01/NP/2023

najmu lokalu

**zawarta w dniu ..... r. w Proszowicach pomiędzy:**

**Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Proszowicach, ul. Kopernika 13, reprezentowanym przez:**

Dyrektora .....

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a

..... reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia:
  - 1) Oddziału Ginekologiczno-Położniczego i Noworodków z Traktem Porodowym, znajdujące się w budynku głównym na 3 piętrze, segment B i C.  
Łączna powierzchnia: 690 m<sup>2</sup>
  - 2) Położenie pomieszczeń będących przedmiotem najmu zaznaczone jest na rzutach pomieszczeń stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
  - 3) W przedmiocie najmu Najemca zobowiązuje się do prowadzenia wyłącznie działalności leczniczej w zakresie: ginekologii i położnictwa, neonatologii przez wykwalifikowany personel posiadający prawo do wykonywania zawodu.
  - 4) Najemca zobowiązuje iż kierownik (ordynator) oddziału będzie posiadał tytuł doktora nauk medycznych w zakresie ginekologii i położnictwa.
  - 5) Najemca oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem najmu nie będą wykorzystywane przez Najemcę do świadczenia usług i sprzedaży towarów



mogących mieć charakter konkurencyjny wobec usług i sprzedaży wykonywanych przez Wynajmującego w dniu podpisania niniejszej umowy.

- 6) Naruszenie obowiązków i zakazów opisanych w ust. 5 i 6 strony uznają za rażące naruszenie postanowień niniejszej umowy.
- 7) Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie pisemnego protokołu przekazania, w terminie do dnia ..... r., pod warunkiem wcześniejszego wyrażenia przez Narodowy Fundusz Zdrowia zgody na przejęcie świadczenia usług medycznych świadczonych przez Oddział Ginekologiczno-Położniczy i Noworodków Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Proszowicach. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu jeżeli w terminie do dnia ..... r. NFZ nie wyrazi zgody na przejęcie świadczenia usług medycznych, o których mowa w zadaniach poprzedzających przez Najemcę.
- 8) Najemca w przedmiocie najmu nie może prowadzić jakichkolwiek działalności uciążliwych dla pracowników oraz pacjentów Wynajmującego.
- 9) Najemca zobowiązuje się wykonywać niniejszą umowę zgodnie z jej postanowieniami, Szczegółowymi Warunkami Przetargu stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy, złożoną przez siebie ofertą oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
- 10) W zakresie niezbędnym dla korzystania z przedmiotu najmu Najemca będzie mógł swobodnie korzystać z ciągów komunikacyjnych budynku w postaci schodów, korytarzy, wind.

## § 2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie ..... zł (słownie ..... ) netto.
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej doliczony zostanie podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest do opłacania opłat eksploatacyjnych wykazanych w § 3.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej płatny będzie z góry do 15-ego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej co najmniej 7 dni wcześniej przez Wynajmującego. Czynsz płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego NRB: .....



5. Czynsz najmu, o którym mowa powyżej będzie podlegał corocznej waloryzacji w I kwartale każdego kolejnego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego za rok poprzedni, albo inny analogiczny wskaźnik wprowadzony w jego miejsce w okresie obowiązywania Umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi w 2024r.
6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej.
7. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT posiada nr identyfikacyjny ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez składania podpisu osoby uprawnionej lub upoważnionej, uznając je za zaakceptowane rachunki w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa
8. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust 1-7 płatne będą począwszy od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu w związku z prowadzoną przez niego działalnością oraz za wszystkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością.
10. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przez Najemcę lub przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy przed upływem okresu, na jaki została zawarta Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej wartości czynszu należnego na okres pozostały do końca obowiązywania Umowy. Najemca nie zapłaci kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jeżeli do rozwiązania umowy dojdzie z wyłącznej winy Wynajmującego.
11. Zapłata przez Najemcę kary umownej, o której mowa w ust. 10 nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia zapłaty odszkodowania w wysokości przekraczającej wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.

### § 3

1. W ramach niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się pokrywać wszystkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, w szczególności:
  - koszty energii elektrycznej – ryczałtowo,
  - koszty za wodę ciepłą, zimną i kanalizację – ryczałtowo,



- koszty za c.o. – ryczałtowo,
- koszty za odpady medyczne – ryczałtowo,
- koszty za odpady komunalne – ryczałtowo,
- koszty teleinformatyczne (internet i telefon stacjonarny) – ryczałtowo,

W przypadku uzasadnionej zmiany kosztów dostawy mediów stawki ryczałtowe, o których mowa powyżej mogą ulec zmianie w stopniu uzasadnionym zmianą tych kosztów. Zmiana stawek dokonywana jest jednostronnie przez Wynajmującego. O zmianie stawek ryczałtowych i ich uzasadnieniu Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę na piśmie, z co najmniej 30 dniowym uprzedzeniem. Koszty innych usług Najemca pokrywa samodzielnie na podstawie zawartych umów z zamawiającym.

2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu, oraz posiadania i utrzymywania ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością, jak również ich utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu.
3. Najemca zobowiązany jest na własny koszt dbać o czystość, estetykę i należyty stan przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym, higienicznym, porządkowym i sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przedmiot najmu przed uszkodzeniem lub dewastacją.
4. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego, lub wskazanego przez niego pełnomocnika, o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego. W przypadku zaniechania wykonania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym wszelkie ewentualne koszty napraw i czynności oraz koszty powstałych strat obciążają wyłącznie Najemcę.
5. Najemcę obciążać będzie obowiązek dokonywania bieżących remontów zapewniających utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w tym bieżącej konserwacji i napraw urządzeń i instalacji.
6. Najemca wyraża zgodę na okresowe sprawdzanie stanu przedmiotu najmu przez Wynajmującego lub przez upoważnioną przez niego osobę. Sprawdzenie to może odbyć się wyłącznie po uprzednim ustaleniu terminu. W czynnościach sprawdzających winni uczestniczyć przedstawiciele obu Stron.
7. Strony ustalają, że Najemca w ramach korzystania z Nieruchomości na podstawie niniejszej Umowy będzie uprawniony, bez obowiązku ponoszenia z tego tytułu





dotatkowych kosztów, do umieszczenia i eksponowania na budynku oraz na terenie przedmiotu najmu, szyldów i reklam swej działalności – zgodnie z obowiązującymi przepisami, po wcześniejszym uzgodnieniu ich treści, ilości, formy, rozmiaru i miejsca usytuowania z Wynajmującym.

#### § 4

1. Wszelkie prace adaptacyjne niezbędne do rozpoczęcia przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu mogą odbywać się wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe wynikłe w czasie trwania umowy mogą być wykonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Prace o których mowa w §4 ust. 1 i 2 prowadzone są na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy. Z tytułu poniesionych z tego tytułu kosztów (nakładów) Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku wygaśnięcia i/lub rozwiązania niniejszej Umowy własność nakładów przechodzi na Wynajmującego bez obowiązku ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek spłat i kosztów na rzecz Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia wszelkich prac adaptacyjnych, remontowych i budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami i ponosi pełną oraz wyłączną odpowiedzialność za ich naruszenie

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia ..... do dnia .....
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązywania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - zalega z zapłatą którejkolwiek należności określonej w § 2 ust. 1 i 2 oraz § 3 za dwa okresy płatności, pomimo otrzymania uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i bezskutecznego upływu zakreślonego w tym celu terminu;
  - prowadzi w przedmiocie najmu działalność niezgodną z umową lub w inny sposób rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub prowadzi w przedmiocie najmu działalność sprzeczną z przepisami obowiązującego prawa,
  - zostanie wszczęte wobec Najemcy postępowanie upadłościowe bądź likwidacyjne



- nie rozpoczyna lub przerywa na dłużej niż jeden miesiąc prowadzenia działalności w przedmiocie najmu.
- Najemca użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, określonym powyżej celem najmu lub polskim prawem i nie zaprzestaje użytkowania go w taki sposób pomimo otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego;
- Najemca nie wykonuje lub nienależycie wykonuje swoje zobowiązania wynikające z umowy i/lub obowiązujących przepisów, w szczególności zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie i nie przystąpił do wykonywania ciążących na nim obowiązków pomimo otrzymania od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o zaistniałym naruszeniu.

#### § 6

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zwróci lokal w stanie niepogorszonym. Wynajmującemu bez prawa roszczeń o zwrot ich wartości. W przypadku jeżeli stopień normalnego zużycia mienia jeszcze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, będzie uzasadniał jego zniszczenie, strony dokonają czynności zniszczenia lub podejmą inne ustalenia odnośnie przeznaczenia mienia. Z czynności każdorazowo sporządzany będzie pisemny protokół przeznaczenia (zniszczenia) mienia.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie pisemnego protokołu przekazania.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, tj. w stanie, w jakim winien się on znajdować z uwzględnieniem prawidłowego wykonywania ciążących na Najemcy obowiązków, wynikających z umowy najmu i obowiązujących przepisów. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu wynikające ze zwykłego korzystania.
4. Strony ustalają, że z czynności odbioru przedmiotu najmu sporządzony zostanie protokół. Protokół winien być podpisany przez przedstawicieli obu Stron. W braku uczestnictwa w czynnościach odbioru przedstawiciela Najemcy Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego sporządzenia protokołu, o którym mowa w zdaniu pierwszym.





5. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru uszkodzeń wynikłych z niewłaściwego użytkowania lub zaniedbania przedmiotu najmu, koszty naprawy tych uszkodzeń obciążać będą Najemcę.
6. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę na jego terenie pozostaną rzeczy Najemcy i/lub osób trzecich, Wynajmujący ma prawo je usunąć lub przenieść w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku odmowy wydania przez Najemcę przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu i/lub braku współdziałania Najemcy z Wynajmującym w przeprowadzeniu czynności, o których mowa w niniejszym paragrafie Wynajmujący uprawniony będzie do samodzielnego przejęcia posiadania przedmiotu najmu i opróżnieniu zajmowanych przez Najemcę bez tytułu prawnego pomieszczeń na jego koszt i ryzyko, na co Najemca wyraża zgodę.
8. Jednocześnie Strony zgodnie ustalają, że odmowa wydania i/lub utrudnianie przez Najemcę przejęcia posiadania przedmiotu przez Wynajmującego pomimo ustania stosunku najmu uprawnia Wynajmującego do żądania zapłaty przez Najemcę kary umownej za korzystanie bez tytułu prawnego w wysokości czterokrotności wartości stawki czynszu, o której mowa w § 2 ust. 1 i 2 obliczanej proporcjonalnie za każdy rozpoczęty dzień takiego stanu rzeczy. Zapłata kary umownej, o której mowa powyżej nie wyłącza, ani nie ogranicza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary na zasadach ogólnych.

#### §7

Najemcy nie wolno dokonać zmiany przeznaczenia lokalu, a także oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### §8

Zmiana postanowień umowy wymaga zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

#### §9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.



§10

Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Spis załączników:

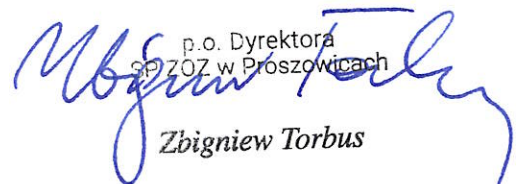
Załącznik nr 1 – plany pomieszczeń

Załącznik nr 2 - oferta

Załącznik nr 3 – Szczegółowe Warunki Przetargu

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

  
p.o. Dyrektora  
SP ZOZ w Proszowicach  
*Zbigniew Torbus*

064/100025  
Samodzielny Publiczny  
Zespół Opieki Zdrowotnej  
w Proszowicach  
32-100 Proszowice, ul. Kopernika 13  
woj. małopolskie  
tel.: 12 386-51-02, fax: 12 386-14-00  
NIP: 682-14-36-049 REGON:000300593  
KRS 0000003923; Nr 0000000530