

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

Oznaczenie sprawy: 02/NP/2023

UMOWA

najmu pomieszczeń

**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. W protokole przekazania opisany zostanie m. in. stan wyposażenia. Składniki wyposażenia, których przejęciem nie będzie zainteresowany Najemca zostaną przekazane Wynajmującemu. Przekazanie składników, co do których Wynajmujący musi uzyskać zgodę innego podmiotu, nastąpi z chwilą uzyskania tej zgody. 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. Czyszn, 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. Czyszn płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego NRB: .....
5. Czyszn 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. Czyszn 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 dodatkowych 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 określonego 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 nienależyte 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. Najemca zwróci również przekazane mu wyposażenie. Zwrot przekazanego wyposażenia nastąpi w stanie określonym w protokole przekazania z uwzględnieniem jego normalnego zużycia. 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**

