

**UMOWA NAJMU NR .....**

zawarta w Lublinie, w dniu..... pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Lublinie, al. Kraśnicka 100, 20-718 Lublin, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez VI Wydział Gospodarczy – Krajowy Rejestr Sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku pod nr 000003717, NIP: 712-240-93-95, REGON: 431018940, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez: Piotra Mateja – Dyrektora**

**a**

.....  
zwanym w treści umowy „Najemcą”

**§ 1  
Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem powierzchni - przedmiot najmu - usytuowanego w Bloku „A”, poz. „-1” Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego, o łącznej powierzchni użytkowej 41 m<sup>2</sup>.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w celach gospodarczych w zakresie świadczenia usług handlowych w szczególności polegających na prowadzeniu działalności usługowej prowadzonej przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub bank (oddział banku) z ukierunkowaniem na zabezpieczenie potrzeb pacjentów oraz pracowników Wynajmującego (działalność umówiona), zgodnie z ofertą Najemcy z dnia 23 sierpnia 2022 roku, stanowiącą integralną część niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
4. Przekazanie przedmiotu najmu będzie dokonane w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
6. Postanowienie ust. 4 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu trwania umowy. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu, w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
7. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu, w tym stan techniczny i nie zgłasza wobec niego żadnych zastrzeżeń, jak również oświadcza, iż stan przedmiotu najmu pozwala na jego wykorzystanie przez Najemcę w sposób zamierzony.
8. Najemca oświadcza, iż jest świadomy co do zakresu i rodzaju działalności leczniczej prowadzonej przez Wynajmującego.
9. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu oraz obowiązujących przepisów prawa

## **§ 2**

### **Prowadzenie działalności**

1. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu:
  - 1) nie może być konkurencyjna wobec działalności Wynajmującego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać,
  - 2) nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, jak też uniemożliwiać Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, ani zakłócać prowadzenia przez Wynajmującego działalności leczniczej w jakikolwiek inny sposób,
  - 3) musi spełniać wymagania treści art. 13 ustawy o działalności leczniczej.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności umówionej w godzinach od poniedziałku do soboty w godzinach od .... do .... oraz w niedziele w godzinach od ..... do ..... (w zależności od profilu działalności Najemcy i jego oświadczenia w formularzu ofertowym)
3. Najemcę obciążają koszty:
  - 1) wyposażenia przedmiotu najmu zgodnie z potrzebami działalności umówionej, w szczególności w: instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, instalację wodno – kanalizacyjną, podliczniki i wodomierze, z zastrzeżeniem ustępu 5
  - 2) dostosowania przedmiot najmu do warunków pracy i wymagań techniczno – sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami,
  - 3) wyposażenia przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt, umożliwiający prowadzenie działalności umówionej.
4. Przed rozpoczęciem działalności Najemca na własny koszt obuduje przedmiot najmu zabudową wykonaną z pojedynczych elementów konstrukcyjnych, łatwo rozbieralnych, w systemie rurowo – kulowym. Rodzaj zabudowy musi zostać pisemnie zaakceptowany przez Wynajmującego.
5. Najemca może we własnym zakresie i na własne ryzyko dokonać odkupienia istniejącej wcześniej zabudowy oraz zamontowanych podliczników i wodomierzy od poprzedniego Najemcy.

## **§ 3**

### **Termin obowiązywania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, tj. od dnia 05 września 2022 r. do dnia 05 września 2025 r.

## **§ 4**

### **Czynsz**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za przedmiot najmu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych .... /100) plus VAT, tj. .... zł brutto (słownie: ..... złote .... /100).
2. Wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, podlega zmianie:
  - 1) jeden raz w roku: po 1 stycznia wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS za poprzedni rok, przy czym:
    - a) waloryzacja czynszu będzie dokonana po 1 stycznia 2023 r.
    - b) waloryzacja czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy,
    - c) Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu GUS określił nową wartość czynszu,
    - d) kwota czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustalona zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt a)-c) ulega zaokrągleniu w górę do pełnego złotego.
  - 2) W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT.
3. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty za zużyte media, przy

czym płatności naliczane będą w oparciu o odczyty liczników i wodomierzy oraz ceny stosowane przez dostawców mediów, powiększone o podatek VAT. W przypadku braku opomiarowania, płatności będą naliczane wg poniższych norm:

- 1) centralne ogrzewanie – kwota z FV za ogrzewanie x procentowy udział powierzchni przedmiotowego lokalu w powierzchni ogólnej Szpitala + VAT;
  - 2) woda zimna i ścieki –  $4,2\text{m}^3$  x stawka określona przez dostawcę wody i odbioru ścieków + VAT;
  - 3) ciepła woda –  $2,1\text{ m}^3$  x stawka MPWiK + VAT;
  - 4) energia elektryczna –  $222\text{ kWh}$  x stawka dostawcy energii elektrycznej + VAT;
  - 5) telefon – odczyt wg wydruku z centrali telefonicznej x stawka TP S.A. + VAT;
  - 6) wywóz śmieci – 50 zł + VAT.
4. O zmianach wysokości cen opłat za media, o których mowa w ust. 3 i które są niezależne od Wynajmującego Najemca będzie informowany w formie pisemnej. Nowe stawki są obligatoryjne dla Najemcy.
5. Najemca razem z czynszem będzie płacił Wynajmującemu podatek od nieruchomości w kwocie 83,54 zł netto miesięcznie za  $41\text{ m}^2$  najmowanej powierzchni. Urzędowa zmiana stawki podatku od nieruchomości jest obligatoryjna dla Najemcy.

## **§ 5**

### **Terminy płatności**

1. Należność z tytułu czynszu i podatku od nieruchomości Najemca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na fakturze (faktura czynszowa).
2. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury czynszowej w terminie do 10-go dnia danego miesiąca, Najemca najpóźniej do 14-go dnia tego miesiąca, uiszcza kwotę odpowiadającą czynszowi i podatkowi od nieruchomości w kwocie za poprzedni miesiąc, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na ostatniej fakturze zaznaczając, że jest to wpłata na poczet należnego czynszu najmu i podatku od nieruchomości za dany miesiąc.
3. Należności z tytułu opłat za media będą płatne przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury Najemcy.
4. W przypadku uchybienia terminom płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
6. Dla zabezpieczenia czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, na co Najemca wyraża zgodę

## **§ 6**

### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz jego otoczeniu.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
5. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.

6. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac.
7. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym:
  - 1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt i ryzyko Najemcy,
  - 2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie, co obejmuje również zwrot utraconych korzyści.
8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
9. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Szyldy itp. zostaną usunięte przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z ust. 7.
10. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub/i osobom i podmiotom trzecim w związku z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu najmu i zobowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.

## **§ 7**

### **Dozór i ochrona mienia**

1. Wynajmujący nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujący się w nim przedmioty i wyposażenie.
2. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

## **§ 8**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
2. Każda ze Stron, z ważnych powodów, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Przy czym:
  - 1) Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, gdy:
    - a) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
    - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się niemożliwe,
    - c) wynajmowanie przedmiotu najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego,
    - d) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu nie leży w interesie publicznym,
    - e) z innych niż wskazane w lit. a-d powyżej przyczyn dalsze kontynuowanie umowy nie leży w interesie Wynajmującego lub stanie się niezgodne z jego założeniami co do prowadzonej działalności przez Wynajmującego.
  - 2) Najemca może wypowiedzieć umowę najmu, gdy:
    - a) dalsze najmowanie przedmiotu najmu przekracza możliwości finansowe Najemcy (Najemca musi udokumentować i uzasadnić tę sytuację),
    - b) dalsze najmowanie przedmiotu najmu stanie się dla Najemcy niemożliwe z powodu zmian

rodzaju lub ograniczeń prowadzonej przez niego działalności.

3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wypowiedzenia, gdy Najemca dopuści się względem Wynajmującego naruszeń warunków umowy, a w szczególności:
  - 1) naruszy postanowienia § 2 ust. 1, § 6 ust. 1, 6, 8 niniejszej umowy,
  - 2) używać będzie przedmiotu najmu niezgodnie z jego umówionym przeznaczeniem,
  - 3) zalegać będzie z należnym czynszem najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący wezwie Najemcę do uregulowania zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy termin do ich zapłaty. Wynajmujący odstąpi od rozwiązania umowy jeśli Najemca ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym terminie.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (tj. w trybie przewidzianym w § 8 ust. 3), przysługiwać mu będzie od Najemcy dodatkowe wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu, co nie wyłącza dalszych roszczeń Wynajmującego z tego tytułu, w tym również związanych z obowiązkiem naprawienia ewentualnie powstałej u Wynajmującego szkody.
5. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia Stron w każdym czasie.
6. Każda czynność zmierzająca do rozwiązania niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.

## **§ 9**

### **Postanowienia końcowe**

1. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2021 r. poz. 711 z późn. zm.).
4. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie
5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Załączniki:

- 1) Oferta Najemcy z dnia ..... ,
- 2) Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu

Lublin, dnia ..... r.

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY PRZEDMIOTU NAJMU

Niniejszym protokołem Strony stwierdzają, że przedmiot najmu (określony w § 1 ust. 1 umowy najmu z dnia ..... r.), został:

1) przekazany Najemcy przez Wynajmującego w dniu ..... r.,

2) zwrócony Wynajmującemu przez Najemcę w dniu ..... r. \*

\* *niepotrzebne skreślić*

Opis stanu technicznego przedmiotu najmu w dniu podpisania protokołu\*:

Uwagi: *	Brak uwag: *

\* *niepotrzebne skreślić*

**Wynajmujący:**

.....

**Najemca:**

.....