

UMOWA NAJMU nr/2022
zawarta w Sulejówku w dniu2022 r.

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Sulejówku, przy ulicy Idzikowskiego 7b, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod nr 0000175103, posiadającym nr NIP: 822-18-54-756

reprezentowanym przez: Mariolę Pożarską - Majewską – Dyrektor SPZOZ
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi również dalej łącznie „Stronami”

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy pomieszczenia o łącznej powierzchni 105,50 m² znajdujące się na parterze Przychodni Miejskiej nr 1 przy ul. Idzikowskiego 7B w Sulejówku do używania przez czas oznaczony, zwane dalej „Przedmiotem najmu”, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz określony w § 7 niniejszej umowy.
2. Najemca przeznaczy Przedmiot najmu na prowadzenie apteki ogólnodostępnej i nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia Przedmiotu najmu lub do korzystania z niego na inne cele.

Oświadczenia Stron

§ 2.

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo do wynajmu nieruchomości lokalowej o pow. 895,27 m², stanowiącej lokal niemieszkalny nr 1, znajdujący się w budynku położonym przy ulicy ul. Idzikowskiego 7B w Sulejówku, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW SI1M/00107796/1, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zapisanej w Nr KW SI1M/00102337/1, oznaczonej jako działki ewidencyjne 24 i 25 w obrębie 42, na zasadach określonych przez Miasto Sulejówek;
- 2) Przedmiot najmu znajduje się we władaniu Wynajmującego;
- 3) stosownie do art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (j.t. Dz. U. 2022.633 t.j.) oraz § 11 ust. 2 Uchwały Nr XXI/167/2012 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, poz. 2506) uzyskał zgodę Rady Miasta Sulejówek na zawarcie niniejszej umowy oraz opinię Rady Społecznej w tym przedmiocie.

§ 3.

Najemca oświadcza, że:

- 1) plan, opis i stan techniczny Przedmiotu najmu, w tym znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń;

- 2) dysponuje personelem i odpowiednimi zasobami, w tym finansowymi lub możliwościami ich pozyskania, umożliwiającymi mu realizację niniejszej umowy, w tym dokonanie Adaptacji przedmiotu najmu i utworzenie apteki ogólnodostępnej w Przedmiocie najmu;
- 3) nie zostało wobec niego wszczęte postępowanie upadłościowe lub naprawcze, ani nie znajduje się w sytuacji uzasadniającej wszczęcie takiego postępowania.

Wydanie Przedmiotu najmu

§ 4.

1. Wynajmujący wydaje Najemcy Przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.

Obowiązki Stron

§ 5.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia Najemcy korzystania z energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do wyrażenia zgody na zainstalowanie zewnętrznej tablicy zaakceptowanej przez Wynajmującego i w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, dotyczącej firmy Najemcy.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia, na własny koszt i we własnym zakresie, niezbędnych prac w Przedmiocie najmu, zapewniających jego adaptację na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, zgodnie ze złożoną ofertą i warunkami określonymi lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, obejmujących w szczególności wyposażenie wynajmowanych pomieszczeń na potrzeby prowadzenia apteki w urządzenia, sprzęty i meble do stałej zabudowy - zwanych dalej "Adaptacją przedmiotu najmu".
2. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia Adaptacji przedmiotu najmu zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne w tym do opracowania, na własny koszt i we własnym zakresie, projektu budowlanego, uzyskania pozwolenia na budowę i spełnienia wszystkich innych niezbędnych wymagań wynikających z przepisów obowiązującego prawa, warunkujących umówiony sposób korzystania z Przedmiotu najmu, w szczególności do uzyskania zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.
3. Najemca zobowiązany jest prowadzić Adaptację przedmiotu najmu w sposób nieuciążliwy dla pacjentów Wynajmującego ani przebiegu ich leczenia oraz niezakłócający normalnej pracy Przychodni Miejskiej nr 1 w Sulejówku i korzystania ze znajdujących się w budynku przychodni pomieszczeń przez Wynajmującego i osoby trzecie.
4. Najemca zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań w celu rozpoczęcia i przeprowadzenia Adaptacji przedmiotu najmu oraz rozpoczęcia prowadzenia apteki ogólnodostępnej w Przedmiocie najmu - w możliwie krótkim terminie.

§ 7.

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania Przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim apteki ogólnodostępnej zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w tym ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (j.t. Dz. U 2021.1977);
- 2) wykonywania, na własny koszt i we własnym zakresie oraz w uzgodnieniu z Wynajmującym, niezbędnych napraw i remontów Przedmiotu najmu, w szczególności odnawiania Przedmiotu najmu w okresach gwarantujących jego utrzymanie w należytej czystości, malowania całego Przedmiotu najmu, naprawy tynków, naprawy i

- wymiany zużytych sprzętów, elementów instalacji i zabudowy oraz usuwania niedrożności przepływów odpływowych i urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
- 3) udostępnienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do Przedmiotu najmu w przypadku uzasadnionym potrzebą wykonania robót budowlanych, prac konserwacyjnych lub innych niezbędnych prac dotyczących budynku lub innych pomieszczeń;
 - 4) dbałości o estetykę i utrzymanie Przedmiotu najmu w czystości i porządku;
 - 5) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu;
 - 6) nie oddawania Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub w jakiegokolwiek innej formie do używania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 7) zabezpieczenia przeciwpożarowego Przedmiotu najmu i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
 - 8) ubezpieczenia Przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych i utrzymywania takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz udokumentowania tego faktu Wynajmującemu;
 - 9) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności i utrzymywania takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz udokumentowania tego faktu Wynajmującemu.

Czynsz i opłaty

§ 8.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości: za 1 m² netto (słowniezł.) tj. w wysokości: za 1 m² brutto (słowniezł.) Ogółem czynsz najmu miesięcznie netto wynosić będziezł. (słownie.....zł.) co daje kwotę brutto wynosić będziezł. (słownie.....zł.)
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych:
 - 1) opłata za energię elektryczną wg wskazań stanu podlicznika,
 - 2) opłata za wodę wg współczynnika zajmowanej powierzchni,
 - 3) opłata za centralne ogrzewanie wg współczynnika zajmowanej powierzchni,
 - 4) opłata za odprowadzenie ścieków do kanalizacji publicznej wg wskazań licznika,
 - 5) podatek od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek podatkowych obowiązujących na terenie Miasta Sulejówek.
3. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
4. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Nie wcześniej, niż po roku obowiązywania niniejszej umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok, a najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
6. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.

7. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.
8. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu oraz świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności czynszu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
9. Niedostarczenie przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 10, w podanym tam terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

Kaucja zabezpieczająca

§ 9.

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości złotych (słownie..... złotych), nie mniejszej niż sześciokrotność miesięcznego ogólnego czynszu brutto.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu najmu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu Najmu.

Prawo kontroli Przedmiotu najmu

§ 10.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu na teren Przedmiotu najmu, w celu dokonania oględzin poszczególnych jego składników oraz skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy. Kontrola, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie się odbywała w obecności Najemcy, po wcześniejszym ustaleniu dogodnego dla obu Stron terminu.
2. Najemca jest zobowiązany do pisemnego ustosunkowania się do naruszeń niniejszej umowy, stwierdzonych przez Wynajmującego w wyniku kontroli Przedmiotu najmu.

Kary umowne

§ 11.

1. Niezależnie do uprawnień określonych w § 13, w przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego naruszeń niniejszej umowy określonych w § 6, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia, jednak nie wcześniej niż po pisemnym wezwaniu do usunięcia nieprawidłowości.
2. Niezależnie od obowiązku zapłaty kwoty, o której mowa w ust. 1, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w wysokości przewyższającej karę umowną.

Czas trwania umowy

§ 12.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – miesięcy od wejścia w życie niniejszej umowy.

Rozwiązanie umowy

§ 13.

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze Stron z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, w przypadku:
 - 1) nierozpoczęcia przez Najemcę prowadzenia apteki ogólnodostępnej w Przedmiocie najmu w terminie 6 miesięcy od wejścia w życie niniejszej umowy;
 - 2) istotnej zmiany warunków prowadzenia działalności lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, w wyniku którego dalsze obowiązywanie umowy utraci dla danej Strony sens gospodarczy;
 - 3) istotnego naruszenia przez drugą Stronę postanowień niniejszej umowy lub warunków przetargu poprzedzających jej zawarcie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) przeznaczenia Przedmiotu najmu na inny cel niż określony w § 1 ust. 2 niniejszej umowy lub prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1 ust. 2;
 - 2) zwłoki z zapłatą czynszu lub z tytułu opłat określonych w § 8 ust. 2 - za pełne dwa okresy płatności;
 - 3) naruszenia co najmniej jednego z obowiązków Najemcy określonych w § 7 pkt 3, 5, 6, 7, 8 lub 9 niniejszej umowy;
 - 4) oddania Przedmiotu najmu lub jego części innemu podmiotowi w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub w jakiegokolwiek innej formie do używania bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
 - 5) odmowy przez Najemcę wstępu Wynajmującego na teren Przedmiotu najmu i wykonania kontroli, o której mowa w § 10 ust. 1 niniejszej umowy;
 - 6) dopuszczenia się przez Najemcy samowoli budowlanej na terenie Przedmiotu najmu;
 - 7) używania Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, w tym w zakresie ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.;
 - 8) złożenia przez Najemcę, w niniejszej umowie lub w przetargu poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy, fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie niniejszej umowy;
 - 9) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą
 - 10) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
- 11) W przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym, o których mowa w ust. 2, Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia, pod rygorem realizacji prawa określonego w ust. 2.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14.

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu najmu w terminie 2 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania niniejszej umowy. Podstawą do ustalenia stanu technicznego Przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego w zakresie, w jakim Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniach tych pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

Przeniesienie własności nakładów

§ 15.

1. Najemca oświadcza, że z dniem wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy poczynione nakłady na Przedmiot najmu, w tym rezultat przeprowadzonych robót budowlanych, stała zabudowa, np. meblowa, oraz zainstalowane trwale urządzenia stanowiące efekt Adaptacji przedmiotu najmu, stanowią własność Wynajmującego i Najemcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia względem Wynajmującego.
2. Przeniesienie własności, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje rzeczy ruchomych, nie połączonych trwale z Przedmiotem najmu.

Doręczenia

§ 16.

1. Faktury oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom na adresy określone w komparycji niniejszej umowy.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17.

Niniejsza umowa uprawnia Najemcę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. 2021.2351) wyłącznie w zakresie uzgodnionych z Wynajmującym robót w ramach Adaptacji przedmiotu najmu.

§ 18.

Strony zgodnie postanawiają że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia oraz kradzieże mienia Najemcy.

§ 19.

Jakakolwiek czynność prawna Najemcy mająca na celu zmianę wierzyciela w zakresie należności przysługujących mu wobec Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy, w tym przelew wierzytelności, przekaz w rozumieniu art. 921¹-921⁵ Kodeksu cywilnego, zawarcie umowy poręczenia przez osoby trzecie za długi Wynajmującego lub udzielenie pełnomocnictwa ani upoważnienia do dochodzenia wierzytelności, na drodze sądowej lub pozasądowej (za wyjątkiem pełnomocnictwa procesowego w rozumieniu Kodeksu postępowania cywilnego dla radcy prawnego lub adwokata) bez uprzedniej zgody właściwego dla Wynajmującego podmiotu tworzącego jest nieważna zgodnie z art. 54 ust. 6 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej (j. t. Dz. U. 2022.633).

§ 20.

Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania w drodze negocjacji wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikają z wykonania Umowy lub jej interpretacji. O ile rozwiązanie sporu w drodze negocjacji Stron nie powiedzie się, Strony zgadzają się poddać spór pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na miejsce położenia Przedmiotu najmu.

§ 21.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

§ 22.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 23.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 24.

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

Załącznik:

wzór protokołu zdawczo - odbiorczego.

Podpisy Stron:

za Wynajmującego

za Najemcę

.....

.....

Załącznik nr 1 - Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

**Protokół zdawczo-odbiorczy
Zwrot Przedmiotu najmu**

I. Ustalenia:

.....
.....
.....
.....
.....

Potwierdzam wykonanie prac zgodnie z umową /Nie potwierdzam

II. Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Brak zastrzeżeń.

Zastrzeżenia

.....

Wynajmujący

Najemca