

UMOWA Nr EK-ZZ/ZP.221.01.02.2020

NA NAJEM POMIESZCZEŃ

OD ZESPOŁU OPIEKI ZDROWOTNEJ

SZPITALA POWIATOWEGO W SOCHACZEWIE

na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce
nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz. 64 z późn. zm.)

Zawarta w dniu 30.11.2021 roku.

Pomiędzy

Zespołem Opieki Zdrowotnej Szpitala Powiatowego w Sochaczewie ul. Batalionów Chłopskich
3/7; wpisanym do rejestru zakładów opieki zdrowotnej pod nr 14-00143; zarejestrowanym w rejestrze
stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki
zdrowotnej prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XX Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000020330, o nadanym NIP: 837-
15-07-803 i REGON: 017222233,

reprezentowanym przez: **Roberta Skowronka - Dyrektora**

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

....., ul.

....., zarejestrowaną w

.....,

pod nr, dnia

NIP, REGON

reprezentowanym przez:

..... -

zwanym w dalszej treści Umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem zabudowanej nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ulicy Batalionów Chłopskich 3/7, której właścicielem jest Powiat Sochaczewski.

2. Poprzez zawarcie niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do użytkowania pomieszczenia (o powierzchni ok 139,30 m²), zlokalizowane na parterze budynku C ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie (ul. Batalionów Chłopskich 3/7), (zwane w dalszej części: „**Przedmiot Umowy**”, „**Przedmiot najmu**”).
3. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do użytkowania Przedmiot najmu na potrzeby prowadzenia apteki ogólnodostępnej.
4. Zakres działalności Najemcy nie może ograniczać możliwości realizacji zadań statutowych Wynajmującego oraz wpływać negatywnie na warunki i jakość realizowanych przez ZOZ „Szpitala Powiatowego” świadczeń zdrowotnych, a także pokrywać się w zakresie z rodzajem udzielanych przez Wynajmującego świadczeń.
5. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie
6. Pozytywna opinia Rady Społecznej nr 4/2020 z dnia 28.05.2020 r. i zgoda Zarządu Powiatu z dnia 15.07.2020 roku na wynajem nieruchomości.

§ 2

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, przy udziale obu Stron.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z pomieszczeń zgodnie z umową i przeznaczeniem. Najemca nie może zmienić przedmiotu umowy na inny niż wskazany w § 1 ust. 3 Umowy.
4. Najemca prowadzi aptekę na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność wynikającą z prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się posiadać wszelkie koncesje, licencje, pozwolenia i zezwolenia właściwych organów wynikające z przepisów związanych z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu.

§ 3.

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej działalności.

3. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania w formie pisemnej zezwolenia Wynajmującego. Ewentualne, planowane przez Najemcę przebudowy lub modernizacje wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację przedmiotu najmu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym w formie jego pisemnej zgody.
5. Wszelkie dokonywane przez Najemcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie najmu oraz poniesione nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter nie podlegają obowiązкови ich zwrotu przez Wynajmującego.
6. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wynajmowanych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie niepogorszonym w stopniu wyższym, niż wynikający z naturalnego zużycia.
8. Najemca zobowiązuje się do ochrony wynajmowanego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.

§ 4.

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp i przeciwpożarowych. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wynajmującego jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem najmu.

3. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.

§ 5.

1. W przedmiocie umowy najmu Najemca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek, ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność odszkodowawczą względem Wynajmującego i osób trzecich.
2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się, na własny koszt od wszelkich ryzyk przez okres obowiązywania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt sprzęt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 6.

Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować /poddzierżawiać/ przedmiotu najmu w całości lub części, lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7.

Najemca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanej nieruchomości poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Najemcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wynajmującym.

§ 8 .

1. Miesięczny czynsz za najem pomieszczeń wynosi złotych netto plus należny podatek VAT 23% tj. złotych brutto
2. Wskazany powyżej czynsz za najem pomieszczeń jest płatny bez wezwania na podstawie poprawnie sporządzonej faktury VAT do 15 –ego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego.

.....

W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

3. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca będzie ponosił niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu najmu:

- koszty dostawy energii elektrycznej,
- koszty dostawy energii cieplnej,
- koszty dostawy wody zimnej i koszty ciepłej wody użytkowej,
- koszty odbioru nieczystości płynnych

4. Koszty eksploatacji płatne będą według zasad ustalonych w zał. Nr 2 do umowy:

5. Płatności za usługi i dostawy wskazanych powyżej mediów dokonywane będą miesięcznie przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do 15 –ego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na rachunek Wynajmującego:

..... W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienia.

6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

7. Kwota istniejącego czynszu ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.

8. Koszty eksploatacji wskazane w ust. 4 niniejszego paragrafu będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.

9. Czynsz i koszty eksploatacji podwyższone z przyczyn wskazanych w ust. 7 i 8 obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

10. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze NIP:..... oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 9 .

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia roku do roku jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę Powiatu decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, co powoduje

rozwiązanie Umowy Najmu – z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem uprzedniego udzielenia Najemcy na piśmie dodatkowego terminu miesięcznego na zapłatę zaległego czynszu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku używania przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności w przypadku:
 - a) niewykonywania przez Najemcę obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie,
 - b) naruszenia wymogów określonych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy,
 - c) podnajęcia lub udostępnienia przedmiotu najmu do korzystania osobie trzeciej, lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - d) gdy przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych Wynajmującego,
 - e) gdy Najemca powoduje powstanie szkód lub utrudnia bądź czyni uciążliwym korzystanie z innych powierzchni lub wspólnych części nieruchomości pomimo pisemnego upomnienia przez Wynajmującego i wezwania do zaniechania naruszeń w terminie nie krótszym niż 7 dni.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych powodów, innych, niż określone w umowie.

§ 10.

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany pierwszego dnia po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych które będą własnością Najemcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym, w terminie wskazanym w ust. 1.

3. Po zakończeniu umowy ze zdania wynajmowanych pomieszczeń strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 8 niniejszej umowy wraz ze wszystkimi kosztami eksploatacji przedmiotu najmu wynikającymi z niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu umowy w terminie określonym w pkt.1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 11.

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych w § 8 ust. 7 i 8 niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wynajmującego.

§ 12.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

umowa nie przewiduje rozwiązania jej za wypowiedzeniem (tylko ze skutkiem natychmiastowym). Jeżeli katalog tych przypadków jest wystarczający to OK, ale jeżeli Szpital chciałby ją wypowiedzieć z innych przyczyn, to nie ma takiej możliwości (wtedy trzeba by zastrzec, że umowę można wypowiedzieć np. za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych powodów, innych, niż określone w umowie).

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Umowy Najmu z dnia.....2021r.
Wykaz odpłatności za koszty eksploatacyjne.

1. Energia elektryczna wg cen nabycia

$K = \text{ilość kWh} \times \text{cena 1 kWh}$

K- koszt energii elektrycznej

- ilość kWh odczyt z podlicznika
- cena kWh wg faktury ZEŁ.-T

2. Centralne ogrzewanie wg kosztów własnych :

$K_{co} = 139,30\text{m}^2 \times C$

K_{co} – koszt centralnego ogrzewania

$C = (W : P) \times 1,70 + \text{podatek VAT } 23\%$

W - wartość brutto gazu ziemnego na potrzeby centralnego ogrzewania w miesiącu rozliczeniowym

P – powierzchnia ogrzewania (ogółem w szpitalu)

1,70 – wskaźnik kosztów własnych

3. Zimna woda wg cen nabycia

$K_{zw} = \text{ilość zatrudnionych osób} \times 3\text{m}^3 \times c_{zw}$

K_{zw} – koszt zimnej wody

C_{zw} – cena za 1 m³ zimnej wody wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

- ilość zatrudnionych osób –osoby

4. Ciepła woda wg kosztów własnych

$K_{cw} = \text{ilość zatrudnionych pracowników} \times 1,5\text{m}^3 \times (C_{zw} + C_{cw})$

K_{cw} – koszt ciepłej wody

- zryczałtowana umowna ilość ciepłej wody : 1,5m³ miesięcznie na jednego pracownika(ilość osób zatrudnionych - 4)

- $C_{cw} = 7 \text{ m}^3/\text{m}^3 \times C_{gz.} \times 1,70 + \text{podatek VAT } 23\%$

$C_{gz.}$ –cena brutto gazu ziemnego w m-cu rozliczeniowym

7 – zużycie gazu ziemnego w m³ na podgrzanie 1m³ wody

1,70 – wskaźnik kosztów stałych

C_{zw} – cena za 1m³ wody zimnej wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

5. Nieczystości płynne

$K_{np.} = \text{ilość zużytej wody w m}^3 (zw + cw) \times C_{np}$

$K_{np.}$ - koszt nieczystości płynnych

C np.- cena za 1m³ nieczystości płynnych wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: