

Poprawiony Załącznik nr 4 do WP

UMOWA NAJMU

zawarta dnia r. w Gnieźnie, (zwana dalej: „**Umową**”) pomiędzy:

SZPITAL POMNIK CHRZTU POLSKI W GNIEŹNIE (62-200) przy ul. Św. Jana 9, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000002915, posiadający NIP 7842008454 oraz REGON 00031512300000, reprezentowanym przez:

.....
zwany dalej: „**Wynajmującym**”,
a

..... z siedzibą w,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP, REGON, z kapitałem zakładowym w wysokości PLN, opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

.....
zwaną w dalej: „**Najemcą**”

zwani dalej łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”.

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Poprzez zawarcie Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy niżej opisany Przedmiot Umowy do wyłącznego korzystania na czas określony w Umowie, a Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz innych opłat, a także poczynienia nakładów opisanych w Umowie.
2. Przedmiotem najmu są:
 - a) pomieszczenia w budynku „A” w Szpitalu Pomnik Chrztu Polski w Gnieźnie przy ulicy Św. Jana, na działce o numerze ewidencyjnym 65 KM 19, o powierzchni ok 976 m², zgodnie z rzutem załączonym do Umowy, który stanowi **Załącznik nr 1**. Ostateczna powierzchnia pomieszczeń zostanie precyzyjnie określona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej podpisanej przez Strony;
 - b) pomieszczeń na magazyn o powierzchni 32,10 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie na potrzeby stacji dializ (zwany dalej „**Magazyn**”);
 - c) części nieruchomości gruntowej o powierzchni ok 1010 m² przy ul. Św. Jana 9 w Gnieźnie z przeznaczeniem na parking (zwany dalej: „**Parking**”), zgodnie z planem sytuacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 2** do umowy. Ostateczna wielkość powierzchni Parkingu zostanie precyzyjnie określona przez Strony po zakończeniu inwestycji i wskazaniu miejsc parkingowych przynależnych Najemcy w związku z prowadzoną działalnością medyczną.
3. Wynajmujący oświadcza, że zasady zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej określa

Uchwała nr XXXVI 1/245/2013 RADY POWIATU GNIEŹNIEŃSKIEGO z dnia 25 kwietnia 2013 roku, a umowa zwrta została z zachowaniem procedur określonych powyższymi zasadami.

4. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia Umowy i posiada zgodę odpowiednich organów na jej zawarcie na dowód czego przedstawia Uchwałę Rady Powiatu Gnieźnieńskiego nr LXIX/378/2023 z dnia 25 maja 2023 r. (**Załącznik nr 3** do Umowy).
5. Strony umowy zgodnie potwierdzają, że przekazanie przedmiotu nastąpi przy zawarciu Umowy na podstawie protokołu wydania oraz oceny stanu technicznego. Podpisanie protokołu przez obie Strony będzie stanowiło potwierdzenie iż żadna ze Stron nie wnosi uwag do stanu technicznego wynajmowanych pomieszczeń.
6. Najemca zobowiązuje się i gwarantuje, że Przedmiot najmu będzie wykorzystywany wyłącznie w celu świadczenia usług medycznych, w postaci zorganizowania i prowadzenia stacji dializ oraz poradni nefrologicznej.

§ 2

ZOBOWIĄZANIA I UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. W związku z korzystaniem z przedmiotu najmu, przez cały okres Najmu, Najemca zobowiązuje się:
 - a) wykonać na własny koszt i ryzyko ewentualne niezbędne prace remontowe, jeżeli będą konieczna z uwagi na wymogi techniczne i sanitarne jakim powinny odpowiadać pomieszczenia podmiotu leczniczego, określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Przy wykonywaniu prac przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio;
 - b) dbać o Przedmiot najmu, wykorzystując go zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami oraz zasadami prawidłowej gospodarki, przestrzegać przepisów prawa administracyjnego, przepisów sanitarnych i regulaminów przeciwpożarowych mających związek z Przedmiotem najmu;
 - c) nie prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego oraz nie oddawać Przedmiotu najmu do korzystania jakimkolwiek podmiotom trzecim, na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności;
 - d) opłacać należności za korzystanie z mediów w obrębie przedmiotu najmu, w tym z gazów medycznych, wody, energii elektrycznej, odprowadzania nieczystości stałych i płynnych oraz gospodarki odpadami;
 - e) korzystać z przedmiotu najmu oraz wszelkich znajdujących się w nim urządzeń i wyposażenia w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. Najemca ma prawo użytkować przedmiot Umowy przez całą dobę, we wszystkie dni roku, w tym w soboty, niedziele i święta;
 - f) nieograniczana dostępu do Parkingu oraz zabudowań pozostających w jego sąsiedztwie i dróg wewnętrznych na terenie nieruchomości, w szczególności poprzez budowę jakichkolwiek ogrodzeń. Najemca nie jest uprawniony do pobierania dodatkowych opłat za korzystanie z Parkingu przez pacjentów lub Wynajmującego;
 - g) dokonywać bieżącej konserwacji przedmiotu najmu na swój koszt (nakłady konieczne), tak, aby nie pogorszyć stanu przedmiotu najmu, w tym w szczególności malowania ścian, naprawy kranów, spłuczek i innych drobnych urządzeń sanitarnych, utrzymanie właściwego stanu podłóg;
 - h) wykonywać wszelkie prace oraz czynności wymagane na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawa a dotyczące działalności Najemcy, z tym

zastrzeżeniem, że jeżeli prace te wymagały będą zmian konstrukcyjnych lub remontu dotyczącego struktury (ścian, stropów) Lokalu, to takie prace zobowiązany jest przeprowadzić w uzgodnieniu z Wynajmującym, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący nie będzie mógł odmówić zgody na dokonanie zmiany, jeżeli zmiany będą konieczne w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę.

2. Najemca uprawniony jest do oznaczenia na Przedmiotu najmu prowadzonej działalności w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
3. Najemca zobowiązuje się wykonać na własny koszt i ryzyko, w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania Umowy, nakładów obejmujących wykonanie Parkingu wraz z infrastrukturą konieczną ze względu na wymagania techniczne i wymogi przepisów prawa. Szczegółowy zakres robót określa **Załącznik nr 4**.
4. Wszelkie prace budowlane lub remontowe powinny być realizowane według następujących zasad:
 - a) Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń i uzgodnień niezbędnych dla wykonania robót zgodnie z zakresem;
 - b) Wynajmujący udzieli Najemcy pełnomocnictw, informacji lub oświadczeń niezbędnych dla realizacji robót, na podstawie odrębnego wniosku Najemcy;
 - c) prowadzenia robót w sposób powodujący jak najmniejszą uciążliwość dla Szpitala, w tym:
 - 1) na czas prowadzenia robót należy przewidzieć zabezpieczenia funkcjonujących obszarów Szpitala przeciwpylowo i przeciwhałasowo i w zakresie nieograniczonej komunikacji;
 - 2) zabezpieczenia w ramach swoich kosztów przegrodami (np. z foli, tymczasowych ścian działowych z płyt GK) odcinki robót, w których wykonywane są prace powodujące znaczne utrudnienia / np.: pylenie / uniemożliwiające pracę Szpitala;
 - 3) organizację robót, a w szczególności wszystkich robót uciążliwych np. o wysokim poziomie hałasu lub pylenia, Przyjmujący Zamówienie jest zobowiązany każdorazowo ustalać ze wskazanym przedstawicielem Zamawiającego;
 - 4) uzgadniania z Zamawiającym każdorazowego ograniczenia w poborze mediów – w szczególności informować z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem;
 - 5) roboty mogą być prowadzone we wszystkie dni tygodnia przez całą dobę.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z prowadzonej przez niego działalności na terenie Przedmiotu najmu.

§3

ZOBOWIĄZANIA I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Najemca będzie miał zagwarantowane prawo do korzystania z przedmiotu najmu przez cały okres najmu bez jakiejkolwiek nieuprawnionej ingerencji ze strony Wynajmującego.
2. Wynajmujący ma prawo kontroli wykorzystywania przedmiotu najmu, a o terminie kontroli poinformuje Najemcę w wyprzedzeniu nie krótszym niż 3 dni. Przeprowadzona kontrola nie może zakłócać działalności Najemcy prowadzonej w przedmiocie najmu.
3. W ramach czynszu Wynajmujący zapewni Najemcy niezbędne miejsce na umieszczenie kontenerów na odpady w ilości odpowiadającej charakterowi i zapotrzebowaniu prowadzonej przez Najemcę działalności.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie na przedmiocie najmu znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Najemcę działalności oraz logo Firmy.

§4

AWARIE TECHNICZNE I UBEZPIECZENIE

1. Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego zgłaszania Wynajmującemu istotnych awarii technicznych i technicznych nieprawidłowości Przedmiotu najmu (zewnątrzne ściany budynku, dach budynku, klatki schodowe, instalacja wodno-kanalizacyjna) w ciągu 12-godzin.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia awarii i/lub nieprawidłowości, o których mowa w ust. 1 powyżej, na własny koszt bez zbędnej zwłoki, a jeżeli awaria spowoduje zagrożenie dla życia lub zdrowia lub bezpośrednio uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia doręczenia zawiadomienia o awarii. Jeżeli Wynajmujący nie wypełni powyższego obowiązku we wskazanym terminie, Najemca ma prawo dokonać napraw na koszt Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się przechowywać całą dokumentację dotyczącą kosztów remontów dokonywanych w okresie użytkowania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu od pożaru, powodzi, burz, zalania lub innych zdarzeń losowych na swój koszt. Na żądanie Najemcy, Wynajmujący okaże aktualnie obowiązującą polisę ubezpieczeniową.
5. Najemca ma obowiązek posiadać przez cały czas trwania Umowy najmu aktualną polisę ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością medyczną w przedmiocie najmu. Na żądanie Wynajmującego, Najemca okaże aktualnie obowiązującą polisę ubezpieczeniową.

§5

CZYN SZ I DODATKOWE OPŁATY

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie zryczałtowany czynsz z tytułu najmu:
 - a) Lokalu – w wysokości [•] zł netto + VAT za każdy metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni,
 - b) Magazynu – w wysokości [•] zł netto + VAT za każdy metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni;
 - c) Parkingu – w wysokości [•] zł netto + VAT za każdy metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.
2. Ustalony w ust. 1 stawki czynszu obowiązują do końca roku następującego po roku, w którym zawarto umowę. Stawki czynszu na następne okresy roczne będą waloryzowane o wskaźnik inflacji za okres poprzedniego roku, publikowany przez GUS. Nadto Strony będą ustalać wzrost stawki czynszu w drodze dodatkowych porozumień do niniejszej umowy, w wypadku wzrostu cen usług z zakresu dializoterapii o 10% i więcej w stosunku do roku, w którym podpisano niniejszą umowę.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 poniżej, czynsz płatny będzie z góry za dany miesiąc kalendarzowy w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty, wraz z pierwszym czynszem, również czynszu z góry za pierwsze [•] lata obowiązywania umowy, według następujących zasad:
 - a) waloryzacja nie będzie dotyczyć czynszu zapłaconego z góry;
 - b) w przypadku wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Wynajmującego w okresie objętym czynszem zapłaconym z góry, czynsz zapłacony z góry zostanie zwrócony Najemcy przez Wynajmującego za niewykorzystany okres,

w wysokości nominalnej, bez jakichkolwiek odsetek, w więcej niż w 6, miesięcznych, ratach.

5. Czynsz wskazany ust. 1 lit. c) powyżej płatny będzie jednorazowo z góry, za cały okres najmu poprzez kompensatę wskazanego czynszu oraz wartości nakładów, o których mowa w § 2 ust. 3 umowy. Jeżeli wartość nakładów będzie wyższa niż wysokość czynszu, Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapłaty różnicy, a przepis § 6 ust. 7 stosuje się odpowiednio.
6. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
7. Należności za energię elektryczną, wodę i ścieki, ogrzewanie, przechowywanie odpadów medycznych do utylizacji, składowanie i wywóz nieczystości komunalnych, usługi telekomunikacyjne oraz korzystanie z gazów medycznych, Najemca będzie opłacał według aktualnych cen dostawców zgodnie ze wskazaniami podliczników zużycia i umowami zawartymi z Wynajmującym, chyba że Najemca zawrze oddzielne umowy z dostawcami mediów i usług, o których mowa powyżej.
8. Wynajmujący zrzeka się, obecnie jak i na przyszłość, uprawnienia do wypowiedzenia wysokości czynszu.

§ 6

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i wchodzi w życie z dniem jej podpisania. 15 letni okres najmu i uiszczaniu czynszu z tytułu najmu rozpoczyna się od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności medycznej w Przedmiocie najmu nie później niż od dnia 1 kwietnia 2024 roku, z tym zastrzeżeniem, że czynsz za najem powierzchni parkingu będzie uiszczany od dnia rozpoczęcia korzystania z parkingu nie później niż od dnia 1.06.2024 roku.
2. Przedmiot najmu zostanie udostępniony Najemcy do dnia 30 listopada 2023 roku w celu wykonania prac adaptacyjnych umożliwiających mu korzystanie z Przedmiotu najmu na zasadach określonych w umowie. W dniu rozpoczęcia okresu najmu Strony sporządzą protokół wydania Przedmiotu najmu z uwzględnieniem inwentaryzacji powykonawczej prac adaptacyjnych, który będzie określał dokładną powierzchnię Przedmiotu najmu.
3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
4. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu wynikającego z § 5 Umowy za dwa pełne okresy płatności,
 - b) Najemca w sposób rażący i uporczywy narusza istotne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tych naruszeń,
 - c) Najemca narusza postanowienia Umowy dotyczące zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, wykorzystuje Przedmiot Umowy do innych celów niż wskazane § 1 ust. 6 Umowy lub narusza zakaz § 2 ust. 1 lit. c) Umowy;
 - d) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji (dobrowolnej lub obowiązkowej), bądź zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu spółki Najemcy (chyba, że spółka została postawiona w stan likwidacji bądź podjęto uchwałę o rozwiązaniu w celu przekształcenia, podziału lub połączenia spółek).
4. Najemca ma prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a) obowiązujące przepisy prawne uniemożliwią prowadzenie Najemcy działalności w zakresie stacji dializ, lub w istotny sposób zmienią obowiązujący w dacie podpisania

- umowy porządek prawny dotyczący prowadzenia lub finansowania świadczeń udzielanych przez Najemcę,
- b) odpowiednie organy, w szczególności Narodowy Fundusz Zdrowia (lub inna odpowiednia instytucja zastępująca NFZ) nie zawrze lub nie przedłuży z Najemcą umowy o finansowanie świadczeń zdrowotnych,
 - c) Wynajmujący w sposób rażący i uporczywy narusza istotne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tych naruszeń,
5. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i następuje ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
 6. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Po zakończeniu najmu, Najemca ma prawo zabrania wszelkich elementów wyposażenia przedmiotu najmu będących własnością Najemcy.
 7. Najemcy nie przysługuje zwrot wartości jakichkolwiek nakładów (koniecznych lub ulepszeń) poczynionych na przedmiot najmu, chyba że strony uzgodnią inaczej, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ

Jeśli jakiegokolwiek postanowienie zawartej Umowy okaże się nieważne lub niemożliwe do wykonania, nie będzie to oznaczać nieważności lub niewykonalności całej Umowy, zaś Umowa będzie tłumaczona tak, jakby nie zawierała danego nieważnego lub niewykonalnego postanowienia. Podobnie będą tłumaczone prawa i obowiązki Stron. Strony dołożą starań, aby zmienić dane postanowienia w taki sposób, aby cel Umowy został osiągnięty w najszerszym, dopuszczonym prawem zakresie.

§8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza Umowa zastępuje wszystkie umowy, porozumienia i uzgodnienia zawarte wcześniej pomiędzy Stronami oraz stanowi całkowitą Umowę zawartą między nimi w przedmiocie najmu.
2. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja związana z realizacją postanowień niniejszej umowy będzie doręczana na poniższe adresy:
 - a) Wynajmujący – ul. Św. Jana 9, 62-200 Gniezno
 - b) Najemca – [•]
3. W przypadku zmiany adresu przez którąkolwiek ze Stron korespondencja wysyłana będzie na dotychczasowy adres ze skutkiem doręczenia do dnia zawiadomienia Strony przeciwnej o zmianie adresu.
4. Każda ze Stron pokrywa we własnym zakresie wszelkie poniesione przez nią koszty w związku z przygotowaniem oraz zawarciem Umowy.
5. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy, a także jej uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny ze względu na siedzibę Wynajmującego.

7. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznikami do umowy są:

1. Zestawienie wynajmowanego Lokalu wraz z planem sytuacyjnym;
2. Plan parkingu;
3. Uchwała Rady Powiatu Gnieźnieńskiego
4. Zakres prac.