



Umowa Nr

zawarta w dniu2024 roku w Sopocie, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej Miejską Stacją Pogotowia Ratunkowego z Przychodnią w Sopocie przy ul. Bolesława Chrobrego 10, 81-756 Sopot, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym nr KRS 0000009619, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy, NIP: 585 13 44 104, Regon: 191 287 660,

reprezentowanym przez:

lek. Ryszarda Karpińskiego- Dyrektora

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

..... z siedzibą w, ul.,
kod.....,

KRS w Sądzie Rejonowym, Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, NIP:....., REGON: reprezentowaną przez:

..... –

zwanym w dalszej części niniejszej umowy **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej przy ul. Bolesława Chrobrego 10 nr działek 1/3,2/3, 138/5,139/2,140/2, 142/1, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW 1196.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia **nr.07** o powierzchni **11,4 m²** oraz pomieszczenia **nr 20** o powierzchni **14,3 m²**, mieszczących się na parterze w budynku, zarządzanym przez Wynajmującego, wraz z dostępem do korytarza jako poczekalni dla pacjentów oraz toalety z WC do korzystania dla pracowników najemcy i jego pacjentów.
3. Powierzchnia użytkowa określona w ust. 2 będąca przedmiotem najmu, przeznaczona zostanie przez Najemcę na potrzeby konsultacyjno- diagnostyczne z wyłączeniem świadczeń konkurencyjnych w stosunku do świadczeń wykonywanych przez SPZZOZ Miejskiej Stacji Pogotowia Ratunkowego z Przychodnią w Sopocie.



4. Strony Umowy określają następujący sposób korzystania z pomieszczeń udostępnionych w ramach najmu:

- a) korzystanie z przedmiotu najmu, opisanego w pkt. 2, będzie odbywać się w następujące dni robocze: Poniedziałek w godz. 16.00-20.00
- b) w pozostałym okresie pomieszczenia pozostają w użytkowaniu Wynajmującego

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji oraz napraw bieżących wynajmowanych pomieszczeń.
3. Najemca nie może podnając przedmiotu najmu, zmienić przeznaczenia wynajętego lokalu, oddać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej, dokonywać zmian adaptacyjnych bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny pomieszczeń jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
5. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i odpowiedzialność do:
 - a) dokonania adaptacji pomieszczeń, ulepszeń i zmian dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności na własny koszt po uprzednim przedłożeniu projektu i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, a także po uzyskaniu pozytywnej opinii Sanepidu;
 - b) utrzymania właściwego poziomu technicznego i sanitarnego użytkowanych pomieszczeń;
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych oraz do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i wokół nich.
7. Najemca przedstawi Wynajmującemu, w formie pisemnej, sposób dostępu do wynajmowanych pomieszczeń w sytuacjach awaryjnych, a w pozostałym zakresie zobowiązuje się stosować do ogólnie obowiązujących zasad ochrony mienia jakie obowiązują u Wynajmującego.
8. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność. W szczególności Najemca po zakończeniu niniejszej umowy nie może się domagać od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjno-remontowe wynajętych pomieszczeń i poczynione zakupy sprzętu i urządzeń do prowadzonej przez siebie działalności.



9. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokościzł za 1 m² zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą załącznik nr 3 do umowy.
2. Czynsz płatny jest na konto Wynajmującego wskazane w fakturze w terminie 7 dni od daty jej wystawienia, począwszy od dnia drugiego każdego miesiąca.
3. Czynsz najmu określony w ust. 1 obejmuje także należności za eksploatację (zużytą energię elektryczną, zużycie wody i ścieków, centralne ogrzewanie, sprzątania powierzchni wynajętych, utrzymania porządku i czystości części wspólnych i terenu zewnętrznego wraz z wywozem odpadów komunalnych oraz medycznych) zgodnie ze Specyfikacją kosztów wynajmu i eksploatacji stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej, na początku roku kalendarzowego, waloryzacji stawek czynszu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu osób uprawnionych do ich otrzymywania.
6. Zmiana czynszu o wskaźnik inflacji wymaga aneksu do umowy. Najemca zobowiązany jest płacić zwaloryzowany czynsz po otrzymaniu faktury.
7. Od czynszu nie uiszczonego w terminie Najemca płacić będzie odsetki obliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami (odsetki ustawowe).

§ 4

1. Ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Najemcę.
2. Najemca ma obowiązek utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie sanitarno - epidemiologicznym.
3. Najemca zobowiązuje się w okresie trwania umowy do przestrzegania regulaminu porządkowego Wynajmującego oraz wszelkich przepisów prawa właściwych dla prowadzonej przez Najemcę działalności.
4. Najemca zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli osobom upoważnionym przez Wynajmującego w zakresie wywiązywania się Najemcy z obowiązków nałożonych umową.



5. Przez okres obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest posiadać polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich związanej z prowadzoną działalnością. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przekazać mu kopię aktualnej polisy.

§ 5

1. Umowę najmu zawiera się na czas określony od dnia **02.03.2024 r.** do dnia **01.03.2026 r.**
2. Strony mogą rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmian organizacyjnych Wynajmującego lub Najemcy,
 - b) wygaśnięcia odpowiednich zezwoleń lub zgód,
 - c) postawienia w stan likwidacji jednej ze Stron umowy,
 - d) dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, bez zgody Wynajmującego, w szczególności zmiany przedmiotu prowadzonej działalności, o której mowa w § 1 ust. 3.
 - e) udostępnienia przedmiotu najmu osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, z zastrzeżeniem art. 687 k.c.
 - b) jeżeli Najemca nie przestrzega warunków Umowy pomimo pisemnych wezwań Wynajmującego do zaniechania naruszeń.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.

§ 6

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni pod rygorem zapłaty za okres, w którym przedmiot najmu nie zostanie zwrócony 150% stawki czynszu, wskazanej w § 3 ust. 1.



2. Gdy przedmiot najmu zostanie zwrócony w stanie niezgodnym z umową, uszkodzony lub pogorszony Najemca odpowiada wobec wynajmującego za powstałą w związku z tym szkodę w szczególności Najemca zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów napraw w tym zakresie.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonane tylko i wyłącznie za zgodą obu stron w formie aneksu oraz wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne kwestie sporne na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY:

.....
NAJEMCA:

Załączniki:

- 1) Załącznik nr. 1- specyfikacja kosztów wynajmu i eksploatacji
- 2) Załącznik nr. 2- protokół zdawczo-odbiorczy
- 3) Załącznik nr 3- oferta



Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej
Miejska Stacja Pogotowia Ratunkowego z Przychodnią w Sopocie



Załącznik nr 1 do umowy nr

Specyfikacja kosztów wynajmu i eksploatacji

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. Czynsz najmu § 3 pkt. 1 | zł |
| 2. Koszty eksploatacji § 3 pkt. 3 | zł |

Razem: zł
--------	----------

Strona przekazująca:

.....
(pieczęć i podpis)

Strona przyjmująca:

.....
(pieczęć i podpis)



Załącznik nr 2 do umowy nr

Protokół zdawczo-odbiorczy

spisany w dniu2024 r. na okoliczność przekazania przedmiotu *najmu* tj. pomieszczeń nr 07 i 20 o powierzchni użytkowej 25,7 m², mieszczący się na parterze w budynku, zarządzanym przez Wynajmującego położonego przy ul. Bolesława Chrobrego 10, nr działek 1/3,2/3, 138/5,139/2,140/2, 142/1, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW 1196.

Stroną przekazującą ze strony **Wynajmującego** jest:

1.- Kierownik ds. technicznych.

Stroną przyjmującą jest:

1.- Najemca.

Strona przekazująca:

Strona przyjmująca:

.....
(pieczęć i podpis)

.....
(pieczęć i podpis)