

## UMOWA NAJMU (PROJEKT)

zawarta w dniu ..... 2014 roku, w Krakowie, pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Na Skarpie 66**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000035552, Regon 00063161, NIP 678-26-80-028, zwanym dalej „Wynajmującym” w imieniu i na rzecz, którego aktualnie działa:

**Dyrektor – dr med. Zbigniew J. Król**

a

.....  
z siedzibą w .....  
(REGON: ..... NIP:.....  
wpisanym do rejestru .....  
reprezentowanym przez .....  
zwanym dalej „Najemcą” w imieniu i na rzecz, którego działa:  
.....

### § 1.

Zawarcie niniejszej umowy następuje w celu umożliwienia wykonania postanowień umowy z dnia ..... o świadczenia zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem znajdujące się w użytkowaniu Wynajmującego na podstawie umowy ustanowienia użytkowania zawartej w dniu 26.02.2003 r. aktem notarialnym sporządzonym przed notariusz Ireną Ulman-Leśniak (Rep. A Nr 420/2003) a stanowiące własność Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu pomieszczenia usytuowane w Krakowie na os. Na Skarpie 66 ( Pawilon H), o łącznej powierzchni użytkowej 156, 96 m<sup>2</sup> - z przeznaczeniem na świadczenia zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych.
2. Opis pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu najmu określa załącznik nr ..... do umowy.
3. Przedmiot najmu jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu w wysokości 15,00 zł za m<sup>2</sup> (słownie: piętnaście złotych) miesięcznie, co daje kwotę 2.354,40 zł., (słownie: dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery złote 40/100). Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Obok czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacji w postaci :
  - zimna woda – 3,62 zł/m<sup>3</sup> netto,
  - odprowadzanie ścieków – 5,22 zł/m<sup>3</sup> netto,
  - paliwo gazowe zgodnie z odczytem gazomierza, pomiędzy najemcami proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
  - energia elektryczna ( opłata składa się z dwóch elementów – opłata stała za zużytą energię 0,1990 zł netto za 1 kWh + opłata zmienna za przesył energii elektrycznej w zakresie 0,2000 zł netto za 1 kWh - określanych na podstawie faktur wystawianych przez Zakład Energetyczny ) powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 Podstawą wyliczenia wysokości zużycia energii elektrycznej będzie wartość odczytu licznika będącego własnością Wynajmującego pomnożona przez współczynnik – 0,4. Współczynnik pozostanie podstawą do wystawianych obciążeń za energię elektryczną do czasu wykonania rozdziału instalacji elektrycznej przez Wynajmującego w terminie uzgodnionym z Najemcą. Koszt materiałów użytych do wykonania podziału instalacji elektrycznej pokryje Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów wywozu odpadów komunalnych, dostarczanie usług telekomunikacyjnych.

### § 4

1. Należności z tytułu czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 płatne będą do 10-tego każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wynajmującego oraz doręczane Najemcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wynajmującego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.

3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalonych wg wskazań liczników płatne będą przez Najemcę z dołu po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Najemcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi.
5. Należności z tytułu czynszu najmu płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.

#### § 5

1. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi po roku obowiązywania umowy. Kolejne waloryzacje stawki czynszowej następować będą po upływie kolejnych rocznych okresów obowiązywania umowy.

#### § 6

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie podnajmować przedmiotu najmu albo oddawać przedmiotu najmu bądź jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieniać jego przeznaczenia oraz dokonywać napraw, remontów przekraczających naprawy bieżące oraz dokonywać ulepszeń.
2. Najemca jest zobowiązany:
  - 1) użytkować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem wyłącznie na potrzeby wykonywania umowy o świadczenia w zakresie badań patomorfologicznych,
  - 2) utrzymywać przedmiot najmu na własny koszt w należyтым stanie technicznym w tym dokonywać w przedmiocie najmu bieżących konserwacji i napraw,
  - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i pożarem,
  - 4) usuwać, na własny koszt i ryzyko, śnieg oraz sople lodu z dachu budynku,
  - 5) przekazać Wynajmującemu komplet dokumentacji powykonawczej wszystkich branż niezwłocznie po zakończeniu ewentualnych prac konserwacyjnych, remontowych lub ulepszeń,
  - 6) po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.Strony uzgadniają, że Najemca nie będzie miał roszczenia do Wynajmującego o zapłatę wartości prac remontowych lub ulepszeń.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu w dniu zawarcia niniejszej umowy, jak również jego zwrot po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni i stanu technicznego, a podpisane przez upoważnionych przedstawicieli Stron.

#### § 7

W związku z tym, że przedmiot najmu ma służyć wyłącznie do umożliwienia wykonywania przez Najemcę umowy na świadczenia zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych Umowa zostaje zawarta na czas obowiązywania Umowy na świadczenia zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych, z zastrzeżeniem § 8.

#### § 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem w tym w szczególności w celu innym aniżeli świadczenie zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 ust 1 i 2.
3. Rozwiązanie umowy możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
4. Najemca godzi się, że wymienione wyżej przyczyny rozwiązania umowy najmu skutkują rozwiązaniem umowy na świadczenia zdrowotne w zakresie badań patomorfologicznych.

#### § 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

**§ 10**

1. Wynajmujący jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 678-26-80-028.
2. Najemca jest / nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP .....

**§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy prawa w tym Kodeksu cywilnego.

**§ 12**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

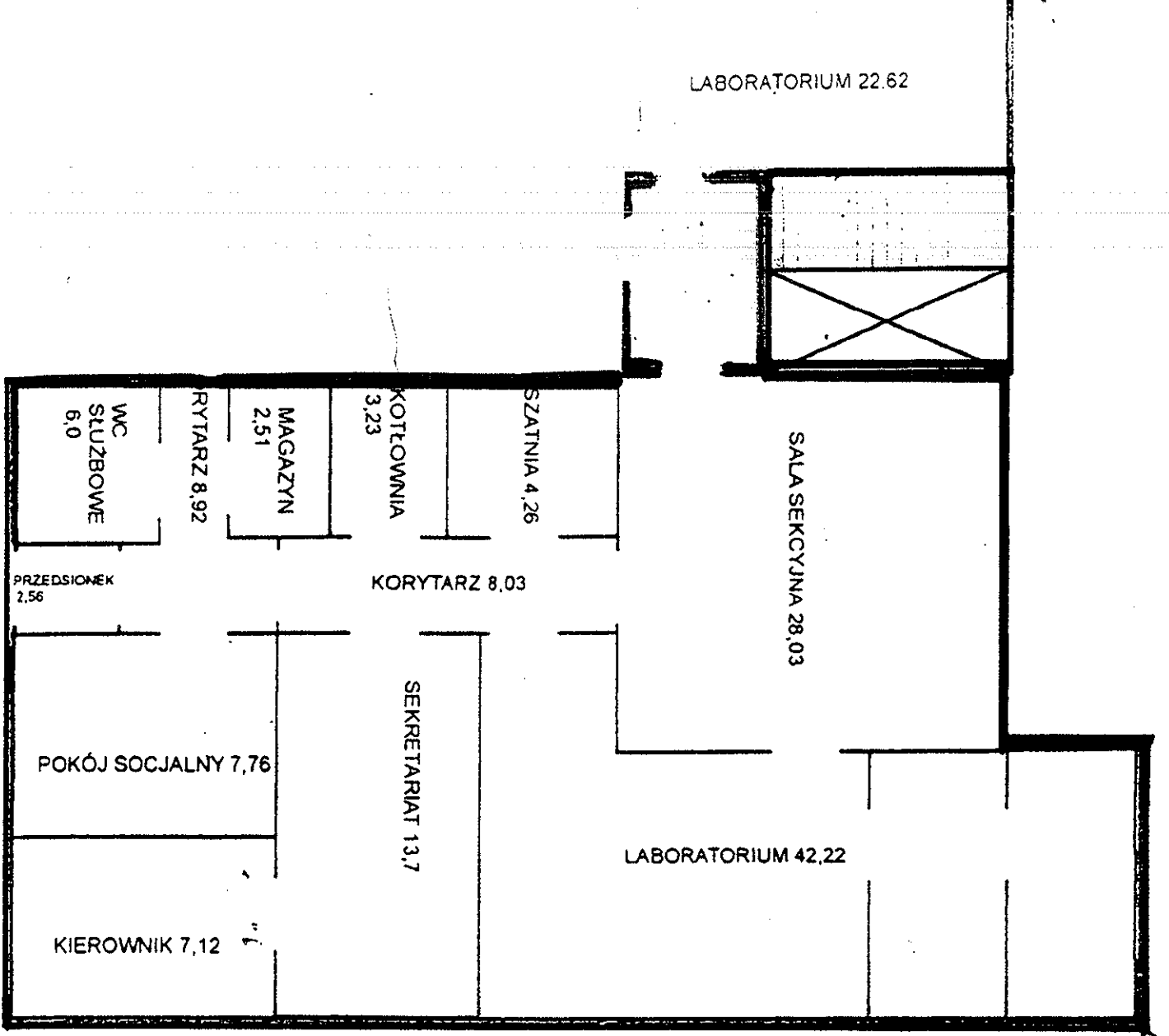
**NAJEMCA :**

**WYNAJMUJĄCY:**

Załącznikiem do niniejszej umowy jest :

1. opis przedmiotu najmu
2. protokół przekazania

Załącznik 4a



SCHEMAT PAVILON "H"  
- PROSEKTORIUM  
POZIOM 0  
POWIERZCHNIA - 156,96 m<sup>2</sup>