

**UMOWA NAJMU
(PROJEKT)**

zawarta w dniu 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, 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 działa:

Dyrektor – lek. med. Andrzej Ślęzak

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 wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w dniu r.

§ 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 o łącznej powierzchni użytkowej 435 m², w tym garaż o powierzchni 47,80 m², usytuowane na parterze budynku pawilonu A Szpitala, os. Na Skarpie 66, 31-913 Kraków, z przeznaczeniem na działalność medyczną w zakresie ratownictwa medycznego.*
2. Dokładne usytuowanie przedmiotu najmu określa załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot najmu *jest/nie jest* wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu w wysokości (słownie:..... złotych) miesięcznie. Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Czynsz najmu nie obejmuje kosztów związanych z eksploatacją pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1.
3. Na pisemny wniosek Najemcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.

4. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w wysokości:
 - a) centralne ogrzewanie – rozliczane ryczałtowo wg powierzchni ogrzewanej – aktualna cena za 1m² powierzchni ogrzewanej – 3,70 zł/m² netto,
 - b) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
 - zimna woda – 2,93 zł/m³ netto,
 - odprowadzanie ścieków – 4 zł/m³ netto,
 - c) ciepła woda – 12,57 zł/m³ netto,powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na wywóz odpadów komunalnych oraz na usługi telekomunikacyjne we własnym zakresie.

§ 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 oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu i zobowiązuje się, w razie wystąpienia takiej potrzeby, do dostosowania pomieszczeń do wymogów obowiązujących w zakresie działalności medycznej, jaka prowadzona będzie przez Najemcę, na własny koszt, zgodnie z harmonogramem prac przedłożonym Wynajmującemu najpóźniej do dnia rozpoczęcia prac.
2. Prace adaptacyjne będą prowadzone w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wynajmującego w sposób nie zakłócający ponad przyjętą w takich wypadkach przeciętną miarę prawidłowego funkcjonowania Zakładu oraz Wynajmującego. Wartość nakładów adaptacyjnych zostanie ustalona na podstawie szczegółowego zestawienia sporządzonego przez Najemcę na dzień odbioru prac.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Najemcy pod względem poprawności techniczno-budowlanej prowadzonych prac.

4. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu do utrzymywania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym na własny koszt, choćby pojawiła się konieczność poniesienia nakładów innych aniżeli związane z bieżącym utrzymaniem rzeczy i ponadto oświadcza, że nie będzie domagał się z tego tytułu obniżenia czynszu.

§ 8.

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.
2. Najemca jest zobowiązany:
 - 1) użytkować przedmiot najmu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki,
 - 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) przekazać Wynajmującemu kompletu dokumentacji powykonawczej wszystkich branż niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w § 6 ust. 1.
 - 5) 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 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 podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron. Protokół zdawczo-odbiorczy dotyczący przekazania Najemcy przedmiotu najmu stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu celem sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy w tym zwłaszcza z obowiązku utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie, oraz w zakresie prowadzonej działalności medycznej pod kątem przestrzegania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, o której mowa w art. 1 ust. 5 ustawy o zakładach opieki zdrowotnej.

§ 9.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od do

§ 10.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1/ bez zgody Wynajmującego używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, jak również prowadzi w nim inną działalność aniżeli działalność medyczna w zakresie ratownictwa medycznego.
 - 2/ wykonuje w sposób niezgodny ze służbami technicznymi Wynajmującego lub sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej prace adaptacyjne lub remontowe przedmiotu najmu.
 - 3/ zalega z zapłatą czynszu najmu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt. 3 możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 1 Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1, brutto. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

§ 11.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

§ 12.

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

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne odnośne przepisy prawa.

§ 14.

Wszelkie opłaty o charakterze publicznoprawnym wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 15.

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

§ 16.

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) usytuowanie przedmiotu najmu,
- 2) protokół zdawczo-odbiorczy,
- 3) oferta Najemcy obejmująca oświadczenia wyszczególnione w Specyfikacji przetargowej.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: