

## Umowa Najmu Nr

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Poznaniu im. prof. Ludwika Bierkowskiego ul. Dojazd 34, 60-631 Poznań wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000001840, NIP: 781-16-17-330, REGON: 631178710, reprezentowanym przez dr n. med. Witolda Pstrąg-Bieleńskiego - Dyrektora publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z ..... r., która stanowi załącznik do umowy

- zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

: ....., .....

nr NIP ....., nr REGON: ....., reprezentowanym przez:

.....

- zwanym w dalszym ciągu „Najemcą”

## § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania wskazane i określone przez Wynajmującego pomieszczenia o łącznej powierzchni do 108,14 m<sup>2</sup> (dalej zwane przedmiotem najmu) usytuowane w budynku Polikliniki Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Poznaniu im. prof. L. Bierkowskiego, przy ul. Dojazd 34, wraz z możliwością korzystania z powierzchni ogólnodostępnych w celu prowadzenia apteki ogólnodostępnej.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem działki nr 2/28 o powierzchni 3,3829 ha, położonej w Poznaniu przy ul. Dojazd 34 oraz posadowionych na tej nieruchomości budynków, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00300220/5.
3. Wynajmujący oświadcza, że uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na oddanie w najem przedmiotu najmu.
4. Pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu wyposażone są w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie oraz linię telefoniczną.

## § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od 01.08.2022 r. do dnia 31.07.2026 r.
2. O ile w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wykorzystania przedmiotu umowy na inne cele niż określa niniejsza umowa, może ona zostać rozwiązana przez Wynajmującego z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem, w tym w szczególności narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust. 3-5 niniejszej umowy,
  - b) Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za dwa okresy płatności,
  - c) Najemca w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.
4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie 3 miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego bez podania przyczyny.
5. Rozwiązanie umowy o jakim mowa w niniejszym paragrafie może nastąpić w całym okresie obowiązywania umowy.

## § 3

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty, co miesiąc na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w kwocie ..... zł netto ( słownie: .....złotych 00/100), przyjmując za obowiązującą stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni w kwocie ..... zł netto ( słownie: ..... złotych 00/100) plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego.
2. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust.1 zawiera koszty podatku od nieruchomości.
3. Oprócz czynszu Najemca jest zobowiązany do zapłaty kosztów eksploatacyjnych:
  - a) energii elektrycznej ( wg wskazań podlicznika w rozliczeniu miesięcznym),
  - b) ogrzewanie ( wg powierzchni w rozliczeniu miesięcznym),
  - c) wody zimnej i ścieków oraz wody ciepłej ( ryczałt),
  - d) abonamentu i połączeń telefonicznych (wg abonamentu oraz przekraczających wartość abonamentu połączeń telefonicznych).
4. Czynsz nie obejmuje usług wywozu odpadów komunalnych, przy czym Najemca zobowiązuje się nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, do zawarcia z odpowiednim podmiotem odrębnej umowy regulującej zasady wywozu odpadów komunalnych powstałych w trakcie użytkowania przedmiotu umowy. Najemca zobowiązany jest okazać Wynajmującemu oryginał podpisanej umowy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, na każdą prośbę Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy Najemca nie zawarł lub nie dostarczył umowy wskazanej w § 3 ust. 4 Wynajmujący traktuje, iż Najemca korzysta z usługi wywozu odpadów Wynajmującego i będzie obciążany dodatkowymi kosztami ( zgodnie z cennikiem zawartym w Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi). Obowiązkiem Najemcy jest segregacja i wrzucanie odpadów do

- pojemników zlokalizowanych w wyznaczonych w tym celu punktach gromadzenia odpadów (wiatach śmietnikowych).
6. W ramach czynszu określonego w ust. 1 Najemca ma prawo umieścić materiały reklamowe i informacyjne, w miejscu i ilości oraz wymiarach uzgodnionych z Wynajmującym.
  7. Zmiana wysokości czynszu, określonego ust. 1, ulega zmianie, w przypadku:
    - a) zmiany stawki VAT, przy czym cena netto pozostaje niezmienną. Zmiana ceny następuje z dniem wejścia w życie aktu prawnego zmieniającego stawkę podatku.
    - b) Zmiany cen przez dostawcę mediów proporcjonalnie do tej zwyczajki i ze skutkiem na koniec każdego roku kalendarzowego. To samo dotyczy podatku od gruntu i nieruchomości ze skutkiem od wejścia nowej stawki podatkowej w życie.
  8. Czynsz określony w § 3 ust. 1 Umowy za każdy okres rozliczeniowy płatny będzie miesięcznie przelewem na rachunek bankowy nr 38 1130 1088 0002 0443 3620 0002, na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury VAT. Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Wynajmujący akceptuje otrzymywanie faktur elektronicznych, które należy przysyłać na adres e-mail .....
  9. Za dzień dokonania płatności Strony przyjmują datę obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
  10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę w przypadku nie zachowania przez Najemcę terminu płatności.
  11. Poczynając od drugiego roku obowiązywania umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu przy zastosowaniu średniorocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W takim przypadku Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianie stawki czynszu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem. Dokonana w tym trybie zmiana stawki czynszu wymaga aneksu do umowy.

#### § 4

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu umowy najmu oraz, że nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot umowy w ciągu trzech dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z przekazania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez obie Strony.
3. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy, we własnym zakresie i na własny koszt utrzymać przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1, w należyтым stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, wnikającym z normalnego użytkowania.
4. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym użytkowaniem przedmiotu najmu.
5. Najemca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu osobom trzecim.
6. Wynajmujący oświadcza, że standard wykończenia i wyposażenia przedmiotu najmu nie ulegnie pogorszeniu w trakcie czasu trwania umowy.

7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać ulepszeń i zmiany w przedmiocie umowy. W przypadku zgody Wynajmującego, ulepszenia i zmiany lokalu, Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez obowiązku ich zwrotu przez Wynajmującego.
8. Najemca zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Najemcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół.
9. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, nie skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.
10. W przypadku nakładów poczynionych bez pisemnej zgody przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego.
11. Najemca przyjmuje niniejszym do wiadomości i w pełni akceptuje fakt, iż działalność prowadzona przez Najemcę w ramach przedmiotu umowy spełniać powinna następujące wymogi:
  - a) nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów działalności Wynajmującego,
  - b) powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez Najemcę działalności,
  - c) Najemca oświadcza i zapewnia, że przedmiotu umowy używał będzie w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
12. Najemca zobowiązuje się opuścić i wydać Wynajmującemu lokal będący przedmiotem umowy w ciągu trzech dni od daty rozwiązania umowy najmu.
13. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę lokalu w terminie wskazanym w ust. 12 Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 200,00 zł brutto (słownie: dwieście złotych brutto) za m<sup>2</sup> za każdą dobę ponad termin wskazany w ust. 12 .
14. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 50,00 zł brutto (słownie: pięćdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę przechowania.

## § 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, p.poż i bhp obowiązujących u Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody, kradzieże, dewastacje i uszkodzenia powstałe w mieniu Najemcy w związku z realizacją przedmiotu najmu.

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłacić na rachunek Wynajmującego nr 38 1130 1088 0002 0443 3620 0002 kaucję w wysokości 1-miesięcznego czynszu tj. kwotę ..... zł brutto (słownie: . \_\_\_\_\_ 00/100 złotych ).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:

- a) kosztów poniesionych przez Wynajmującego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku niedotrzymania przez Najemcę zapisów § 4 ust. 4 umowy,
  - b) szkód wyrządzonych przez Najemcę, o których mowa w § 4 ust. 4,
  - c) nieopłaconego przez Najemcę czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 b),
  - d) nieopłacenia odszkodowania przysługującego Wynajmującemu określonego w § 4 ust.13-14.
3. O ile w trakcie trwania umowy nie zajdzie okoliczność zajęcia kaucji z tytułu nienależytego wykonania umowy, kwota, o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona po terminie obowiązywania umowy, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty wpłaty na konto Wynajmującego ostatniego zobowiązania z tytułu wykonywania umowy.

## § 7

1. Adresami do doręczeń są :
  - a) Wynajmujący: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Poznaniu im. prof. L. Bierkowskiego, ul. Dojazd 34, 60-631 Poznań, e-mail: sekretariat@szpitalmswia.poznan.pl
  - b) Najemca:.....
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się w formie pisemnej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, o zmianie adresów wymienionych w ust. 1
3. W toku realizacji Umowy informowanie drugiej Strony w formie pisemnej może być dokonane pocztą elektroniczną, z wykorzystaniem wyżej wskazanych adresów.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust.2, pismo wysłane pod adres dotychczasowy uznaje się za doręczone.
5. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów i realizacji Umowy:
  - a) ze strony Najemcy: .....
  - b) ze strony Wynajmującego: Izabella Starzyńska, tel. 61 846 46 95, e-mail: istarzynska@szpitalmswia.poznan.pl.
6. Każda ze Stron może jednostronnie dokonać zmian w zakresie danych osób upoważnionych do kontaktów oraz ich danych teleadresowych, zawiadamiając niezwłocznie o tym na piśmie drugą Stronę. Zmiana danych osób upoważnionych w niniejszej Umowie do kontaktów oraz ich danych teleadresowych nie stanowi zmiany treści Umowy.

## § 8

Wszelkie zmiany i uzupełnienia zawartej Umowy wymagają, pod rygorem nieważności, zgody Stron oraz zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w treści Umowy.

## § 9

Wszelkie spory mogące wyniknąć między stronami w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, mogą być rozstrzygane w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniosą one skutku, to sprawę rozstrzyga sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 11

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY  
SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO  
ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ  
MINISTERSTWA SPRAW WNETRZNYCH I ADMINISTRACJI  
w Poznaniu im. prof. Ludwika Bierkowskiego  
dr n. med. Witold *[signature]* Bieliński

dr Norbert Gill  
radca prawny  
Pz-1863/03

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*[signature]*  
mgr Violetta Szymaniak

Zastępca Dyrektora  
ds. Technicznych, Maszyn i Rozwoju  
SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO  
ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ  
MINISTERSTWA SPRAW WNETRZNYCH I ADMINISTRACJI  
w Poznaniu im. prof. Ludwika Bierkowskiego  
mgr *[signature]* Szymanski