

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 - 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 113,79 m² (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 01.08.2026 r. do dnia 31.07.2031 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 m² 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 zmiany stawki VAT, przy czym cena netto pozostaje niezmienną. Zmiana ceny następuje z dniem wejścia w życie aktu prawnego zmieniającego stawkę podatku.
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.
9. Strony zgodnie postanawiają, że od dnia wejścia w życie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) - zgodnie z terminami obowiązywania wejścia do KSEF dla danego podmiotu -, wszelkie faktury wystawiane przez Strony w związku z realizacją niniejszej Umowy będą wystawiane, przesyłane i odbierane wyłącznie za pośrednictwem KSeF, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2025.775).
10. Najemca dopuszcza przesyłanie przez Wynajmującego not obciążeniowych i not korygujących w formie pliku elektronicznego, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 222). Noty należy przysyłać na adres e-mail:
11. Najemca dopuszcza przesyłanie przez Wynajmującego załączników do faktur w formie pliku elektronicznego, na adres e-mail: (adres e-mail działu merytorycznego).
12. Fakturę ustrukturyzowaną uznaje się za wystawioną w dniu jej przesłania do Krajowego Systemu e-Faktur. Faktura ustrukturyzowana jest uznana za otrzymaną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur w dniu przydzielenia jej w systemie numeru identyfikującego tę fakturę. Od dnia otrzymania liczony jest termin płatności z zastrzeżeniem ust.13.
13. W przypadku konieczności wystawienia faktury korygującej, termin płatności liczony jest od dnia przydzielenia jej w systemie KSeF numeru identyfikującego tę fakturę.
14. W przypadku awarii lub czasowej niedostępności KSeF, Strony zobowiązują się do postępowania zgodnie z przepisami przejściowymi oraz wytycznymi Ministerstwa Finansów dotyczącymi wystawiania i doręczania faktur poza systemem.
15. W przypadku, gdy po wystawieniu przez Wynajmującego faktury ustrukturyzowanej oraz przydzieleniu tej fakturze numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) wystąpi:
 - niedostępność KSeF zgodnie z art. 106nh ust. 1 oraz art. 106ne ust. 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług,
 - awaria KSeF zgodnie z art. 106nf ust. 1 oraz art. 106ne ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług,
 - awaria całkowita KSeF zgodnie z art. 106ng oraz art. 106ne ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług,Termin płatności wynagrodzenia przez Najemcę ulega wydłużeniu o czas (okres) niedostępności KSeF, awarii KSeF lub awarii całkowitej KSeF. Okres ten zaokrągla się wzwyż do pełnego dnia kalendarzowego.
16. W przypadku, gdy ze względu na wystąpienie sytuacji, o których mowa w ust. 10 (niedostępność KSeF, awaria KSeF, awaria całkowita KSeF) Wynajmujący nie będzie miał możliwości wystawienia i doręczenia faktury przy użyciu KSeF, faktury będą wystawiane zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi skutki wystąpienia

takich sytuacji. W takim przypadku faktury (wizualizacje faktur) będą doręczane na adres poczty elektronicznej (e-mail): Termin płatności w odniesieniu do takich faktur liczony jest od dnia otrzymania faktury (wizualizacji faktury) przez Najemcę o przy wykorzystaniu adresu poczty elektronicznej pod warunkiem, że faktura zawiera załączniki wymagane umową.

17. W przypadku zmiany przepisów dotyczących funkcjonowania KSeF lub sposobu wystawiania i odbioru faktur ustrukturyzowanych, Strony zobowiązują się do niezwłocznego dostosowania zasad współpracy do nowych wymogów prawnych.
18. Za dzień dokonania płatności Strony przyjmują datę obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
19. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę w przypadku nie zachowania przez Najemcę terminu płatności.
20. Poczynając od drugiego roku obowiązywania umowy, czynsz podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja następuje z mocy niniejszej umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

§ 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 najmu nie później niż w terminie 3 dni kalendarzowych od dnia wejścia w życie 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 należytych stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego używania.
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.

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 m² 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: inwestycje@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: