

UMOWA NAJMU LOKALU
(„Umowa”)

zawarta w dniu2023 roku, w Poznaniu pomiędzy:

Wielospecjalistyczny Szpital Miejski im. Józefa Strusia z Zakładem Opiekuńczo-Lecznym. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3, ul. Szwajcarska 3, 61-285 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod nr KRS: 0000002025, posiadającym NIP: 7781350016, REGON: 000306331, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

Dyrektora Zakładu –Bartłomieja Gruszkę

a

..... z siedzibą w.....zwanym w dalszej części Umowy „**Najemcą**”,
reprezentowanym przez

.....

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest **najem lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej 144,83 m²**, usytuowanego w Poznaniu, przy ul. Szwajcarskiej 3 (dalej „**lokal**”).
2. Lokal wynajęty jest wyłącznie w celu prowadzenia apteki ogólnodostępnej w godzinach wskazanych w ofercie Najemcy, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż jest podmiotem uprawnionym do zawarcia niniejszej umowy tj. posiada tytuł prawny do nieruchomości, w której znajduje się lokal na podstawie aktu notarialnego z dnia 12.05.2006 r., posiada bowiem prawo do nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3, wpisanej do księgi wieczystej nr PO2P/00137925/0 („**nieruchomość**”),
4. Najemca oświadcza, iż:
 - 1) znany jest mu stan techniczny lokalu;
 - 2) będzie najmował lokal z użyciem własnych przedmiotów niezbędnych do świadczenia usług farmaceutycznych.

5. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie sporządzonego przy udziale służb technicznych Wynajmującego pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego po przedstawieniu przez Najemcę zezwolenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.

§ 2. CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - **okres 36 miesięcy** od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 Umowy.

§ 3. CZYNSZ

1. Przez pierwsze **3 miesiące** od zawarcia Umowy do czasu uzyskania przez Najemcę zezwolenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy, Najemca zwolniony jest z dokonywania opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie.
2. Najemca zobowiązuje się do comiesięcznej zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu z tytułu najmu w wysokości (słownie: /•/) **złotych netto**.
3. Do kwoty wskazanej w ust. 2 powyżej zostanie doliczony 23% VAT w wysokości zł.
4. Czynsz wskazany w ust. 2 jest wynikiem iloczynu powierzchni lokalu i oferowanej przez Najemcę stawki za 1 m² powierzchni nieruchomości, w wysokości złotych netto.
5. Stawka czynszu za 1 m², o której mowa w ust. 4 będzie ulegać waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Waloryzacja nie wymaga zawarcia aneksu i następuje z chwilą doręczenia Najemcy faktury.
6. Oprócz czynszu i opłaty za użytkowanie powierzchni wspólnych, Najemca ponosić będzie opłatę eksploatacyjną według obowiązujących stawek: **26,26 zł netto od 1 m²**.
7. Łączna opłata miesięczna kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 6 powyżej wynosi **3 803 ,24 zł netto** tj. 4 677,99 zł brutto.
8. W uzasadnionych przypadkach opłata eksploatacyjna, o której mowa w ust. 6 może ulec zmianie. Zmiana stawki odbywać się będzie w oparciu o zmianę ceny dostawców mediów i usługodawców zewnętrznych.
9. Za rozmowy telefoniczne przeprowadzana przez Najemcę z telefonu Wynajmującego rozliczenie nastąpi na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT zgodnie z miesięcznym wydrukiem rozmów.
10. Należności, o których mowa w niniejszym paragrafie będą płatne przez Najemcę co miesiąc z góry w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 9.
11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez opatrzenia podpisem.
12. W razie nieuregulowania przez Najemcę płatności wynikającej z niniejszej Umowy w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.

§ 4. PRAWA NAJEMCY

1. Najemca ma prawo do współkorzystania z wejść, korytarzy, klatek schodowych, toalety oraz windy – w celu prawidłowego wykonywania przedmiotu Umowy.
2. Najemca ma prawo zainstalowania na własny koszt linii telefonicznej w lokalu.
3. Najemca ma prawo zawrzeć na własny rachunek umowy na świadczenie usług telekomunikacyjnych lub teleinformatycznych.

§ 5. OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) **uzyskania w terminie do 3 miesięcy od daty zawarcia Umowy zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej**, o którym mowa w art. 99 ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne **z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie ww. okresu umowa ulega rozwiązaniu**,
 - 2) korzystania z lokalu wyłącznie w celu świadczenia usług farmaceutycznych jako apteka ogólnodostępna, w sposób zgodny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne, właściwościami i przeznaczeniem lokalu oraz niezakłócający korzystanie z budynku nieruchomości przez inne osoby;
 - 3) przestrzegania zasad sanitarnych, BHP, ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także dokumentacją wewnętrzną obowiązującą dla nieruchomości Wynajmującego;
 - 4) przeprowadzania drobnych, bieżących napraw lokalu, w tym usuwania szkód powstałych w wyniku działań lub zaniechań Najemcy bądź osób, za które ponosi odpowiedzialność;
 - 5) wykonywania wszystkich prac serwisowych i naprawczych w odniesieniu do oddanych mu do używania urządzeń (np. klimatyzacja) jakie wynikają z instrukcji obsługi tych urządzeń i zasad prawidłowej gospodarki w odniesieniu do każdego z nich;
 - 6) utrzymywania lokalu w porządku i czystości;
 - 7) umożliwienia Wynajmującemu wejście do lokalu w godzinach między 10.00 a 16.00 w dni robocze, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego (z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem) celem skontrolowania stanu technicznego lokalu oraz prowadzenia przez Wynajmującego działalności zgodnej z Umową („**Kontrola**”), przy czym:
 - a) kontrola odbywać się może nie częściej niż jeden raz w miesiącu kalendarzowym,
 - b) jeżeli ze względu na szczególne okoliczności zachodzi podejrzenie uszkodzenia lokalu lub wykorzystywania go niezgodnie z niniejszą Umową, Kontrola może odbyć się częściej, niż wskazana w li. a, a Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal do Kontroli w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem.
 - 8) niezwłoczne (pilnego) udostępnienia lokalu w przypadku podejrzenia awarii grożącej powstaniem szkody.

2. Po uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie przedstawić jego kopię Wynajmującemu - lecz nie później niż przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.
3. Najemca zobowiązany jest do zapoznania swoich pracowników oraz osób trzecich, uczestniczących w wykonywaniu Umowy z regulaminami wewnętrznymi Wynajmującego, m.in. Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego oraz obowiązkami wynikającymi z Umowy.
4. Ubezpieczenie lokalu od ryzyka (ognia, zalania, pożaru, kradzieży itp.) obciąża Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wprowadzone przez niego do lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się nie oddawać w najem, użyczać lub czasowo przekazywać osobom trzecim lokalu.

§ 6. PRACE ADAPTACYJNE

1. Po przekazaniu lokalu Najemcy wszelkie modyfikacje, zmiany oraz ulepszenia lokalu, w tym także prace wykończeniowe (dalej łącznie "Zmiany") będą wymagały uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności i będą dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko.
2. Stanowisko w przedmiocie wyrażenia lub odmowy wyrażenia zgody na zmianę, zostanie wyrażone przez Wynajmującego na piśmie w ciągu 7 dni od momentu przedłożenia przez najemcę pisemnego wniosku, zawierającego odpowiednią dokumentację techniczną. Brak odpowiedzi w powyższym terminie będzie uważany za odmowę udzielenia takiej zgody. Odmowa wyrażenia zgody Zmianę nie wymaga uzasadnienia. W odniesieniu do Zmian natury dekoracyjnej (np. malowanie, tapetowanie, wykładzina) odmowa udzielenia zgody wymaga uzasadnienia. Wynajmujący może uzależnić udzielenie takiej zgody na wnioskowaną Zmianę od zobowiązania Najemcy do przywrócenia stanu poprzedniego z chwilą wygaśnięcia Umowy.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Wynajmujący nie będzie zobowiązany do dokonania zapłaty z tytułu dokonanych Zmian w lokalu, nawet w sytuacji, gdy Zmiany podwyższą wartość lokalu. Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania - przed przekazaniem lokalu - do przywrócenia stanu poprzedni na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez Najemcę ze względu na dokonywane Zmiany lokalu, a Najemca oświadcza, że nie będzie dochodził z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń od Wynajmującego.

§ 7. WYDANIE LOKALU

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy lokal w terminie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 5 Umowy; lecz nie później niż w terminie 5 dni roboczych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe w wyniku wandalizmu, kradzieży oraz czynników atmosferycznych.

§ 8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody:

1. powstałe na lokalu wyrządzone przez siebie, swoich pracowników bądź inne osoby uczestniczące w wykonywaniu Umowy;
2. powstałe na lokalu w okresie obowiązywania Umowy z tytułu odpowiedzialności cywilnej oraz od nieszczęśliwych wypadków.

§ 9. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. W każdym przypadku Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron, określającym termin jej rozwiązania oraz zasady rozliczeń finansowych związanych z wcześniejszym zakończeniem trwania Umowy z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 Umowy.
2. Oprócz przypadków przewidzianych w Kodeksie cywilnym i niniejszej Umowie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w następujących przypadkach:
 - 1) Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu lub kosztów użytkowania powierzchni wspólnej;
 - 2) Najemca korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z Umową;
 - 3) Najemca w sposób rażący narusza postanowienia Umowy;
 - 4) Najemca podał nieprawdziwe informacje podczas zawarcia umowy lub w trakcie jej wykonywania;
 - 5) Najemca dopuścił się samowoli budowlanej, w tym dokonał Zmiany bez zgody Wynajmującego;
 - 6) Najemca odda przedmiot Umowy w podnajem albo bezpłatne używanie osobom trzecim lub obciąży nieruchomość jakimikolwiek prawami osób trzecich;
 - 7) lokal jest potrzebny Wynajmującemu na inne cele bądź Wynajmujący został zobowiązany przez Organ Założycielski do przekazania nieruchomości.
3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca dobrowolnie opuści i przekaze protokolarnie lokal w ustalonym przez Strony terminie.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zwróci lokal w stanie niepogorszonym, w jakim powinien się on znajdować przy założeniu użytkowania zgodnego z Umową.
5. W przypadku niestawienia się Najemcy na protokolarny odbiór, Wynajmujący będzie mógł dokonać jednostronnego przejęcia i opróżnienia lokalu, a Najemca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami dotyczącymi tego przejęcia.
6. W każdym przypadku opóźnienia w zwrocie lokalu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania stanowiącego podwójną równowartość czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy.

§ 10. KOMUNIKACJA STRON

1. Strony w celu prawidłowej realizacji niniejszej Umowy, wskazują następujące osoby do kontaktu:
 - 1) ze strony Wynajmującego: Kierownik Działu Logistyczno – Administracyjnego - Dorota Majchrzak, ul. Szwajcarska 3, Poznań, tel. 61 873 90 120, adres poczty elektronicznej dorota.majchrzak@szpital-strusia.poznan.pl
 - 2) ze strony Najemcy: [.....], [.....] tel. [.....], adres poczty elektronicznej [....].
2. W przypadku zmiany danych, o których mowa w ustępie powyżej, Strona, której zmiana danych dotyczy zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym drugą Stronę.
3. Zmiana danych Stron, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie wymaga aneksu do Umowy.
4. W razie naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, wszelkie oświadczenia Stron, kierowane na adresy uprzednio wskazane, traktowane będą jako skutecznie doręczone.
5. Oświadczenia Stron mogące wywołać skutek prawny w odniesieniu do postanowień Umowy i jej wykonywania muszą być składane przez osoby do dokonania tej czynności uprawnione lub należycie umocowane.

§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy jak i powiadomienia drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.
3. Strony ustalają, iż pod pojęciem dni roboczych rozumieją dni od poniedziałku do piątku.
4. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygania wszelkich sporów powstałych w związku z Umową, jednak w przypadku, gdy nie osiągną porozumienia, zaistniały spór będzie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:
 - 1) formularz ofertowy Najemcy;
 - 2) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA