

**UMOWA NAJMU**  
**ZOZ/NA/...../ A /2018 wzór**

**POMIESZCZENIE Z PRZEZNACZENIEM NA STACJĘ DIALIZ**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Zespołem Opieki Zdrowotnej w Bolesławcu  
ul. Jeleniogórska 4 , NIP: 612-15-42-507, REGON 000310338, zarejestrowanym w Sądzie  
Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego pod nr 0000024307 w imieniu, którego działa:

**Dyrektor - Adam Zdaniuk**  
zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
reprezentowana przez :

.....  
zwanym dalej **Najemcą** o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta zgodnie z Uchwałą Nr XI/48/07 Rady Powiatu Bolesławieckiego z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie zasad dokonywania zakupu lub przyjmowania darowizny aparatury i sprzętu medycznego , zbywania , oddawania w dzierżawę , najem , użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych przez Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Bolesławcu

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni **350,00 m<sup>2</sup>** znajdujące się na III piętrze budynku Wielospecjalistycznej Przychodni położonego w Bolesławcu przy ul. Jeleniogórskiej 4 będący w użytkowaniu **Wynajmującego**. Wykaz pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu stanowi załącznik do niniejszej umowy .

2. Wydanie pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu zostaną wydane w dniu zawarcia umowy Strony ustalają następujące termin wydania Najemcy pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu . Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem najmu stanowi załącznik nr 1 do umowy .  
-zaznaczone kolorem czerwonym na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy

3. Najemca oświadcza , że wynajmowane pomieszczenia będą wykorzystane na prowadzenie działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych z zakresu dializ oraz na potrzeby poradni nefrologicznej.

4. Najemca oświadcza , że zobowiązuje się do przeprowadzenia ewentualnej adaptacji wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt i we własnym zakresie bez prawa żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych w związku z tym kosztów w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu .

Adaptacja pomieszczeń wykonana zostanie zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego oraz wymaganiami dotyczącymi prowadzenia działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych oraz zgodnie z postanowieniami zawartymi w niniejszej umowie . Postanowienia niniejszego ustępu dotyczą również wszystkich innych remontów i adaptacji wykonywanych przez Najemcę w toku trwania umowy najmu .

5. Najemca przed każdym rozpoczęciem adaptacji lub remontu zobowiązany jest do opracowania koncepcji adaptacji lub remontu i przedstawienia jej do akceptacji Wynajmującemu.

6. W trakcie remontów w przedmiocie najmu, Najemca zobowiązany jest do ich prowadzenia w sposób jak najmniej uciążliwy dla Wynajmującego i jego pacjentów oraz do utrzymywania bieżącego porządku w miejscu prowadzonych robót jak i w ich otoczeniu .

7. Przedmiot najmu wyposażony jest w:

- 1) instalację wodno – kanalizacyjną,
- 2) instalację elektryczną,
- 3) instalację centralnego ogrzewania.

## § 2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu wykorzystywać będzie zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 i zobowiązuje się do :

- 1) nie podnajmowania lub innego udostępniania przedmiotu najmu osobom trzecim,
- 2) utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, oraz każdorazowego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie zmian w substancji, a w szczególności w przypadku jego przebudowy ,
- 3) zabezpieczenia przedmiotu najmu przed dostępem osób trzecich oraz kradzieżą , i zniszczeniem ,
- 4) utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz porządku również na wspólnie użytkowanych z Najemcą ciągach komunikacyjnych i terenie przyległym do przedmiotu najmu oraz do dokonywania niezbędnych bieżących remontów i robót konserwacyjnych , związanych ze zwykłym użytkowaniem wynajętego przedmiotu najmu ,
- 5) konserwacji wydanego wraz z pomieszczeniami wyposażenia zainstalowanego w tych pomieszczeniach a wymienionego w § 1 ust. 7
- 6) zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego używania bez obowiązku likwidacji dokonanych przez najemcę adaptacji budowlanych,
- 7) bieżącego opłacania czynszu i innych opłat i należności wynikających z niniejszej umowy,
- 8) nie prowadzenia działalności w sposób uciążliwy dla Wynajmującego , dla jego pacjentów lub przebiegu ich leczenia .
- 9) przestrzegania w wynajmowanym lokalu przepisów sanitarno – porządkowych, BHP , budowlanych oraz przeciwpożarowych ,
- 10) wyposażenia wynajętego lokalu w sprzęt przeciwpożarowy / w tym gaśnice/ , spełniający wymagania obowiązujących norm i przepisów .

2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach od wszelkich ryzyk .

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w majątku Najemcy stanowiące wyposażenie wynajętych pomieszczeń .

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia .

5. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian dla których wymagana jest taka zgoda tj. zmian naruszających konstrukcję budowlaną, przeróbki instalacji ,trwałej budowy ,dobudowy ,wymiany stolarki okiennej ,drzwiowej, podłóg , zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego, w przeciwnym wypadku Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 3

1. Wynajmujący oświadcza, a Najemca to potwierdza , iż przedmiot najmu jest w należyтым stanie technicznym.

2. **Wydanie i odbiór przedmiotu najmu nastąpi za protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu stron – wg wzoru stanowiącym załącznik do umowy.**

#### § 4

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę ....,00 zł /m<sup>2</sup> x 350m<sup>2</sup> + podatek VAT w obowiązującej wysokości. .
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie 21-tu dni od daty wystawienia faktury.
3. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu w ust.1, Wynajmujący może naliczać odsetki ustawowe.
4. Czynsz płatny jest na konto Wynajmującego wskazane w fakturze 5. Strony zgodnie oświadczają, iż **Wynajmujący** może dokonywać zmiany wysokości czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację czynszu ogłoszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nastąpi ze skutkiem na dzień 1 stycznia danego roku, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi ze skutkiem na dzień **1 stycznia r.**
6. Zmiana wysokości czynszu opisana w ust. 5 nie stanowi zmiany umowy, a jedynie wymaga pisemnego poinformowania **Najemcy** przez **Wynajmującego**.
7. W terminie 21dni od daty wystawienia faktury **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania na rzecz **Wynajmującego** opłat z tytułu używania c. o , energii elektrycznej i wody, odprowadzania ścieków ustalonych według stanu liczników na ostatni dzień miesiąca poprzedniego oraz cen stosowanych przez dostawców z doliczeniem podatku VAT .
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu lub należności wskazanych w ust.7, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.

#### § 5

Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, wszelkie ulepszenia dokonane przez Najemcę w przedmiocie najmu przechodzą na własność Wynajmującego bez prawa żądania przez Najemcę wynagrodzenia .

#### § 6

Umowa została zawarta na okres 5 lat licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy tj. **od 01.01.2019 r. do 31. 12.2024 r.**

#### § 7

1. Wynajmujący, jest uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia , w przypadku kiedy Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej dwa kolejne okresy płatności , pomimo uprzedniego wezwania Najemcy do uregulowania zaległości i wyznaczenia w tym celu dodatkowego, przynajmniej 14 dniowego terminu zapłaty.
2. Wynajmujący, jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu jeżeli Najemca nie przestrzega postanowień umowy w zakresie o którym mowa w § 2 ust.1 pkt. 1-5 i 8-10 , ust. 4 i ust. 5 pomimo uprzedniego wezwania Najemcy do ich przestrzegania . Termin wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy.

#### § 8

1. Zwrot przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego, w którym strony opiszą stan techniczny zdanego przedmiotu najmu .
2. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiot najmu w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.  
Po upływie powyższego terminu, Wynajmujący będzie miał prawo opróżnić przedmiot najmu , a rzeczy i urządzenia złożyć do przechowania na koszt i wyłączone ryzyko Najemcy , a także dochodzić czynszu najmu w podwójnej wysokości za czas opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu.
3. Najemca oświadcza, że w przypadku wydania przedmiotu najmu z opóźnieniem zobowiązuje się do zapłaty czynszu w podwójnej wysokości liczonego za czas opóźnienia wydania przedmiotu najmu .

## § 9

1.Strony dla skuteczności doręczeń wysyłanych pism ustalają następujące adresy : Wynajmujący : ZOZ w Bolesławcu , ul. Jeleniogórska 4 , Bolesławiec , kod: 59-700, Najemca : .....

2.W przypadku nieodebrania , przez którąś ze stron wysłanego listem poleconym na powyższy adres pisma , uznaje się że pismo zostało doręczone skutecznie.

3.W przypadku zmiany adresu, strona której ta zmiana dotyczy zobowiązana jest do pisemnego zawiadomienia drugiej strony pod rygorem skuteczności doręczenia na dotychczasowy adres.

## § 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 11

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 12

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

**WYNAJMUJĄCY :**

**NAJEMCA:**