

WZÓR

UMOWA Nr

zawarta w dniu roku w Opolu, pomiędzy
Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. św. Jadwigi 45-221 Opole,
ul. Wodociągowa 4, reprezentowanym przez:
mgr Krzysztofa Nazimek - Dyrektora

REGON: 000294303

NIP: 754-18-73-654

zwany dalej Wynajmującym:

a

.....
.....
.....

REGON:

NIP:

zwany dalej Najemcą:

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal znajdujący się w budynku będącym jego siedzibą o powierzchni 83,40 m².
Najemca będzie wykorzystywał ten lokal na prowadzenie ogólnodostępnej apteki.

§ 2

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony, od dnia 01.11.2022 r. do dnia 31.10.2025 r.

§ 3

1. Wysokość opłat za najem ustala się następująco:
 - opłata czynszowa - zł. / m² + VAT
 - ogrzewanie – 5,00 zł / m² + VAT
 - woda zimna + ścieki - ryczałt 1,60 zł/m² + VAT
 - woda ciepła + ścieki 2,00 zł/m² + VAT
 - energia elektryczna - wg wskazań licznika energetycznego

Koszty te w przypadku zmian stawek za energię elektryczną, ogrzewanie, wodę, ścieki ulegną podwyższeniu począwszy od następnego miesiąca po ich wprowadzeniu.

Najemca za korzystanie z telefonu płacić będzie należność

- abonament: 10,00 zł/m-c + VAT
- za sporządzenie bilingu rozmów 0,50 zł/str. + VAT
- za rozmowy telefoniczne -w/g wykazu połączeń w ciągu 10 dni od daty wystawienia faktury VAT.

2. Wszystkie opłaty będą płatne na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.

Faktura za czynsz, media (ogrzewanie, woda zimna + ścieki, woda ciepła) oraz abonament za korzystanie z telefonu wystawiana będzie na początku każdego miesiąca.

Faktura za energię elektryczną, rozmowy telefoniczne oraz za sporządzenie bilingu wystawiana będzie na koniec każdego miesiąca.

W przypadku zainstalowania liczników wody ciepłej, wody zimnej oraz liczników CO rozliczenie następować będzie wg obowiązujących stawek, zgodnie ze wskazanym licznikiem poprzez wystawioną fakturę na koniec każdego miesiąca.

3. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku proporcjonalnie do wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanego przez prezesa GUS, począwszy od 1 stycznia 2023 roku.

§ 4

Najemca zobowiązuje się :

1. Dokonać remontu pomieszczeń przystosowując je do działalności farmaceutycznej na koszt własny, który nie podlega zwrotowi.
2. Używać wynajęte pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem.
3. Utrzymywać wynajęte pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
4. Nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających konstrukcję lokalu, a w szczególności zmiany sposobu ogrzewania, wymiany istniejących instalacji, wymiany podłóg i sufitów, przeróbek lub przebudowy lokalu.
5. W terminie wskazanym przez Wynajmującego udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wykonania remontu, przeglądu stanu technicznego i sposobu korzystania z lokalu..
6. Naprawić szkody powstałe z jego winy.
7. Do przestrzegania przepisów p.poż, bezpieczeństwa oraz zachowania spokoju.
8. Najemca zobowiązuje się udostępniać Wynajmującemu przedmiot najmu celem dokonania oględzin w uzgodnionych wcześniej terminach, a także umożliwić Wynajmującemu pokazanie przedmiotu najmu potencjalnym najemcom w razie wypowiedzenia niniejszej umowy.
9. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu do umożliwienia wszelkim właściwym podmiotom oraz służbom dostępu do przedmiotu najmu, instalacji oraz liczników celem dokonania m.in.

odczytu, inspekcji oraz napraw, a także do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o takich zdarzeniach.

10. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego winy (w tym m.in. pracowników, zleceniobiorców, podwykonawców czy interesantów Najemcy) w przedmiocie najmu do pełnej wysokości

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiot najmu osobie trzeciej w podnajem lub użytkowanie.

Funkcjonowanie przedmiotu najmu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania Zespołu

§ 5

Najemca uprawniony jest do umieszczenia na koszt własny tablic informacyjnych o prowadzonej działalności określonej w § 1. Treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 6

1. Każda ze stron może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy w formie pisemnej za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z następujących przyczyn:
 - a) gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych Wynajmującego w tym m.in. rozszerzenia zakresu działalności;
 - b) utraty tytułu prawnego do przedmiotu najmu;
 - c) likwidacji działalności Wynajmującego;
 - d) wejścia w życie przepisów prawa lub wydania stosownych decyzji, zarządzeń, uchwał lub poleceń właściwych organów z których będzie wynikała pośrednio lub bezpośrednio konieczność rozwiązania niniejszej umowy;
 - e) używania całości lub części przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową i przeznaczeniem i/lub czyniący uciążliwym funkcjonowanie Wynajmującego;

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:

- 1) podnajmowania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
- 2) oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego;
- 3) używania przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową;
- 4) dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności;
- 5) dopuszczenia się zwłoki w zapłacie opłat wynikających z niniejszej umowy za trzy pełne okresy płatności;

§ 8

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia, opróżnić przedmiot najmu z własnych rzeczy, odnowić pomieszczenia dokonując w nich obciążających go napraw i przekazać przedmiot najmu w terminie 7 – dniowym Wynajmującemu od daty zakończenia umowy najmu. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w obecności przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. W przypadku gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu w terminie, Wynajmujący ma prawo, z zachowaniem 7-dniowego uprzedzenia usunąć wszystkie rzeczy Najemcy z przedmiotu najmu na koszt Najemcy.
3. Pozostawianie Najemcy lub jego majątku po okresie obowiązywania umowy nie stanowi przeszkody do jego ponownego wynajęcia przez Wynajmującego i wydania go osobie trzeciej w używanie.
4. Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty ewentualnych sporów sądowych, opróżnienia przedmiotu najmu, ekspertyz, itp. które Wynajmujący poniósłby w wyniku uruchomienia przewidzianych prawem procedur usunięcia Najemcy spowodowanych nieprzestrzeganiem zapisów umowy przez Najemcę.

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Spory mogące powstać przy wykonaniu niniejszej umowy, strony postarają się załatwić polubownie, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, rozstrzygane będą przez sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 12

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

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY :

DYREKTOR

Krzysztof Nazimek