

UMOWA NAJMU-PROJEKT Nr _____/ZP/2023

zawarta w Zgorzelcu, dnia _____ pomiędzy:

reprezentowaną przez:

zwaną dalej **Najemcą**, a

***Wielospecjalistycznym Szpitalem – Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu
z siedzibą 59-900 Zgorzelec, ul. Lubańska 11/12
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu,
IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000036788***

reprezentowany przez:

Zofię Barczyk - Dyrektora,
zwanym dalej **Wynajmującym**.

W rezultacie dokonania przez Wynajmującego wyboru oferty w trybie przetargu ustnego nieograniczonego – przeprowadzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 tj.), Strony postanawiają co następuje:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal usługowy o powierzchni 123,30m², znajdujący się na parterze budynku, położonego w Gryfowie Śląskim (59-620), przy ul. Malowniczej 1, składający się z pomieszczeń wymienionych w spisie wskazanym na rzucie lokalu – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Oświadczenia Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) jest najemcą budynku, położonego przy ul. Malowniczej 1 w Gryfowie Śląskim, należącego do Gminy Gryfów Śląski, znajdującego się na działce Nr 570/2, Obręb 2, AM-7, wpisanego do księgi wieczystej Nr JG1S/00034603/0,
 - b) lokal, o którym mowa w § 1 powyżej, znajduje się w niezakłóconym posiadaniu **Wynajmującego**,
 - c) biorąc pod uwagę zapisy umowy najmu, o której mowa w pkt a) jest uprawniony do zawarcia umowy najmu lokalu opisanego w § 1.
2. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość jest wolna od zobowiązań i nie jest obciążona prawami osób trzecich, które mogłyby naruszyć lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień przysługujących Najemcy na podstawie niniejszej Umowy.

§ 3

Zakres najmu i sposób korzystania

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal opisany w § 1 powyżej.

2. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał przedmiot najmu opisany w § 1 wyłącznie do prowadzenia placówki ochrony zdrowia publicznego – apteki ogólnodostępnej (zdefiniowanej w art. 86 Ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne, t. jedn. Dz. U. z 2022 poz. 2301).
3. Wynajmujący oświadcza, że w lokalu aktualnie prowadzona jest apteka oraz że lokal ten spełnia wymogi lokalowe dla apteki ogólnodostępnej, określone w art. 97 Ustawy Prawo farmaceutyczne oraz Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 września 2002 r. w sprawie wykazu pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni podstawowej i pomocniczej apteki (Dz.U. z 2023 r. poz. 69).
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Wynajmujący przekaze Najemcy lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 do dnia _____, przekazanie lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym. Ewentualne usterki zostaną usunięte przez Wynajmującego niezwłocznie, w terminie uzgodnionym przez Strony w protokole zdawczo-odbiorczym. Termin ten powinien zapewniać faktyczną i techniczną możliwość usunięcia tych wad.

§ 4

Zasady eksploatacji

1. Najemca zobowiązuje się eksploatować przedmiot najmu z należytą dbałością i zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przeprowadzać we własnym zakresie i na własny koszt ewentualne adaptacje, konieczne do sprostania wymogom ustawy dla lokali apteki oraz przeprowadzać drobne bieżące naprawy eksploatacyjne.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku oraz drzwiach wejściowych elementów informacyjnych i reklamowych niezbędnych (zgodnie z odrębnymi przepisami) do funkcjonowania działalności prowadzonej przez Najemcę, bez dodatkowych opłat. Najemca zobowiązuje się do uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym miejsca i sposobu montażu ww. elementów, w celu zagwarantowania zachowania elewacji i innych elementów budynku w stanie nienaruszonym.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli Najemcy w zakresie stanu lokalu oraz sposobu korzystania z lokalu.
4. Najemca przy korzystaniu z lokalu nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich lokali.
5. Najemca zobowiązany jest używać lokalu z zachowaniem obowiązujących przepisów porządkowych, BHP, P.POŻ i innych szczególnych dotyczących lokalu.

§ 5

Wynagrodzenie

1. Czynsz najmu strony zgodnie ustalają na kwotę _____ (słownie: _____ złotych 0/100) miesięcznie, czynsz ten powiększony będzie o należny podatek VAT.
2. Czynsz płatny jest z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Ponadto Najemca ponosi koszty:
 - a) opłat za energię elektryczną – na podstawie podlicznika energii,
 - b) opłat za wodę i nieczystości płynne - na podstawie podlicznika wody,
 - c) opłat za ogrzewanie – ryczałtowo na podstawie rachunków, wystawianych za ogrzewanie budynku na rzecz Wynajmującego - proporcjonalnie do powierzchni lokalu, o którym mowa w §1 w stosunku do powierzchni budynku.
4. Koszty opłat, o których mowa w ust. 3 płatne są z dołu, po otrzymaniu przez Wynajmującego faktur za dostarczenie tych mediów, na podstawie faktury Wynajmującego, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

5. Najemca ponosi ponadto koszty podatku od nieruchomości w wysokości, w jakiej Wynajmujący będzie tym podatkiem obciążony - w części przypadającej na zajmowany lokal.
6. Najemca zawrze stosowne umowy z usługodawcami obejmujące świadczenie niezbędnych usług: telefonicznych, dostarczania Internetu, wywozu nieczystości stałych oraz wywozu odpadów medycznych i sprzątnięcia lokalu – niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej.
7. Dniem dokonania płatności jest dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
8. Czynsz najmu wskazany w ust. 1 będzie waloryzowany corocznie od 1 stycznia danego roku na podstawie średniorocznego wskaźnika GUS dot. cen towarów i usług konsumpcyjnych.
9. W przypadku nieterminowego regulowania czynszu najmu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego, Wynajmujący naliczy odsetki w wysokości ustawowej. Zwłoka w płatności czynszu lub innych opłat przekraczająca 2 miesiące stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy bez wypowiedzenia (§ 6 ust. 2 pkt a).

§ 6

Czas trwania umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 60 miesięcy, począwszy od dnia podpisania umowy.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy:
 - a. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat, co najmniej za dwa pełne okresy płatności i mimo wyznaczenia mu przez Wynajmującego dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, należności tych nie uiszcza,
 - b. Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z zawartą umową lub gdy utracił uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia apteki, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego 14 – dniowego terminu,
3. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. uniemożliwienia Najemcy z winy Wynajmującego swobodnego dostępu do przedmiotu najmu bądź zakłócania korzystania z przedmiotu najmu, w sposób narażający Najemcę na straty, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego 14 – dniowego terminu,
 - b. gdy Lokal nie nadaje się do umówionego użytku, z uwagi na decyzję właściwego organu, w tym PINB (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego), z uwagi na brak wentylacji, kanalizacji, jak również braku wody bieżącej oraz ciepłej wody, chyba że przedmiotowe awarie będą następstwem zawinionego działania Najemcy lub jego klientów, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego 14 – dniowego terminu.
4. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji gdy Najemca nie uzyskał albo utracił wymagane przepisami prawa uprawnienia do prowadzenia apteki ogólnodostępnej.
5. W przypadku, gdyby Wynajmujący z przyczyn, opisanych w ust.2 rozwiązał umowę w trybie natychmiastowym Najemca nie ma prawa żądać od niego jakichkolwiek rekompensat, odszkodowań ani zwrotu poniesionych nakładów, przysługuje mu natomiast prawo odłączenia od przedmiotu najmu poczynionych nakładów, o których mowa w §7 ust. 6 (w tym demontażu urządzeń) – pod warunkiem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

§ 7

Zmiany adaptacyjne

1. Najemcy przysługuje prawo do przeprowadzenia prac adaptacyjnych oraz dokonywania innych nakładów, jakie Najemca uzna za konieczne i uzasadnione do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę na wykonanie aranżacji i wystroju przedmiotu najmu według projektu Najemcy. Prace adaptacyjne, o których mowa w niniejszym ustępie wykonane zostaną przez Najemcę po przedstawieniu Wynajmującemu ich projektu i w razie braku uzasadnionego sprzeciwu co do ich przeprowadzenia przedstawionych przez Wynajmującego w ciągu 7 dni, od dnia przedstawienia projektu.
3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu (dotyczy to elementów konstrukcyjnych obiektu), natomiast zmiany aranżacyjne – stosownie do wskazań projektu technologicznego lub przyjętej koncepcji – Najemca przeprowadzi według własnego uznania.
4. Najemca zobowiązany jest do pokrycia we własnym zakresie kosztów ewentualnych adaptacji lokalu oraz innych nakładów dot. lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej Umowy.
5. Strony zgodnie postanawiają, że własność nakładów nie dających się odłączyć - z chwilą ich wykonania przechodzi na Wynajmującego.
6. W przypadku nakładów dających się odłączyć Najemcy przysługuje prawo odłączenia od przedmiotu najmu (w tym demontażu urządzeń) – pod warunkiem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. Strony mogą postanowić również o pozostawieniu tych nakładów Wynajmującemu - za zapłatą obustronnie uzgodnionej ceny.

§ 8

Odpowiedzialność Najemcy

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu przez niego i przez osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz.

§ 9

Zakaz podnajmu

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w podnajem, ani bezpłatnie używanie osobom trzecim.

§ 10

Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po uprzednim uzgodnieniu przez Strony terminu zwrotu, jednak nie później, niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy - pod rygorem naliczenia przez Wynajmującego kar umownych w wysokości 1.000,00zł za każdy dzień zwłoki.
3. Do czasu zwrotu lokalu Najemca jest zobowiązany ponosić opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości opłat, ustalonych w niniejszej Umowie.
4. Strony zgodnie postanawiają, iż Najemca w chwili zwrotu lokalu nie jest zobowiązany do przywracania lokalu do stanu sprzed adaptacji, o których mowa w § 7 niniejszej umowy.

§ 11

1. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, jest upoważniony do wystawiania faktur VAT oraz posiada numer identyfikacyjny NIP 615-17-06-942.
2. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer _____ (dotyczy jeżeli najemca jest płatnikiem VAT).

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sytuacji, gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, nie wpłynie to na ważność pozostałych postanowień. W takim przypadku Strony postanawiają zawrzeć Aneks do Umowy, aby zastąpić nieważne postanowienia postanowieniami ważnymi, przy czym cel gospodarczy Aneksu będzie taki sam lub podobny do celu postanowienia nieważnego lub nieskutecznego.
3. Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
4. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część
6. Umowę sporządzono w dwóch identycznych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

- 1) Załączniki nr 1, Wykaz pomieszczeń wraz z planem lokalu