

UMOWA NAJMU-PROJEKT Nr ____/ZP/2025

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

NIP 6151706942 REGON 231161448 BDO 000150922

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 2024r. poz. 1145 tj. ze zm.), Strony postanawiają co następuje:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal usługowy o powierzchni 142,92m², znajdujący się na parterze i w podpiwniczeniu budynku Szpitala Powiatowego, położonego w Zgorzelcu (59-900), przy ul. Lubańskiej 11-12, składający się z pomieszczeń wskazanych na rzucie lokalu – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Oświadczenia Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) posiada prawo użytkowania budynku, położonego przy ul. Lubańskiej 11-12 w Zgorzelcu, należącego do Powiatu Zgorzeleckiego, znajdującego się na działce Nr 5/10, Obręb V, AM-1, wpisanego do księgi wieczystej Nr JG1Z/00034617/6,
 - b) biorąc pod uwagę zapisy aktu notarialnego ustanawiającego prawa użytkowania, 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 (Dz. U. z 2025 poz. 750 t.j. ze zm.).
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 2025 r. poz. 319 t.j.).
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 w terminie do 4 tygodni od dnia podpisania niniejszej umowy – tj. do dnia _____, przekazanie lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, po uprzednim wpłaceniu przez Najemcę na konto Wynajmującego – opłaty wyszczególnionej w § 5 pkt 10 umowy w kwocie ogółem 150 000,00zł.
6. Najemca zobowiązuje się do otwarcia apteki ogólnodostępnej w terminie do 3 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 3 ust. 5 – pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 1 000,00 zł za każdy dzień zwłoki.

§ 4

Zasady eksploatacji

1. Najemca zobowiązuje się eksploatować przedmiot najmu z należytą dbałością i zgodnie z jego przeznaczeniem, przeprowadzać we własnym zakresie i na własny koszt ewentualne adaptacje, konieczne do sprostania wymogom ustawy dla lokali apteki oraz drobne bieżące naprawy eksploatacyjne.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku oraz drzwiach wejściowych i witrynie 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.
6. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia majątkowego obejmującego co najmniej ubezpieczenie od ognia, zalania, kradzieży z włamaniem oraz odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, oraz do okazania Wynajmującemu, na jego żądanie, aktualnej polisy wraz z dowodem opłacenia składki.

§ 5

Wynagrodzenie

1. Czynsz najmu strony zgodnie ustalają w wysokości ____ % od obrotu netto osiąganego w aptece/miesiąc, jednak nie mniej niż 20 000,00 zł netto/miesiąc (bez opłat za media) – w zależności która wartość będzie wyższa w danym miesiącu. Czynsz powiększony będzie o należny podatek VAT.
2. Czynsz płatny jest w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Ponadto Najemca ponosi koszty:

- a) opłat za energię elektryczną – wg wskazań podliczników energii – płatne w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT,
 - b) opłat za media (woda zimna oraz woda ciepła wraz z odprowadzaniem ścieków, energia ciepła – ryczałtowo) płatne do ostatniego dnia miesiąca za miesiąc bieżący.
- 4. Najemca ponosi ponadto koszty podatku od nieruchomości w wysokości, w jakiej Wynajmujący będzie tym podatkiem obciążony - w części przypadającej na zajmowany lokal – płatny w terminie 14 dni od daty otrzymania noty obciążeniowej.
 - 5. Najemca zawrze stosowne umowy z usługodawcami obejmujące świadczenie niezbędnych usług: telefonicznych, dostarczania Internetu, wywozu nieczystości stałych oraz wywozu odpadów medycznych i sprzątania lokalu – niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej.
 - 6. Dniem dokonania płatności jest dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
 - 7. Czynsz najmu wskazany w ust. 1 (wskazany w PLN) będzie waloryzowany corocznie od 1 stycznia danego roku na podstawie średniorocznego wskaźnika GUS dot. cen towarów i usług konsumpcyjnych, zaś ryczałtowe opłaty wymienione w § 5 ust. 3b będą waloryzowane na bieżąco stosownie do zmian cen wprowadzanych przez dostawców tych mediów lub okoliczności wpływających na wysokość ryczałtu po stronie Najemcy (np. ilość osób zatrudnionych w aptece).
 - 8. 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 rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (§ 6 ust. 2 pkt a).
 - 9. Najemca zobowiązany jest do zapłaty opłaty jednorazowej z tytułu udostępnienia Najemcy przez Wynajmującego wyznaczonej powierzchni reklamowej w kwocie 150 000,00zł – płatnej w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy.
- Nie przekazanie opłaty wskazanej w punkcie 9 skutkować będzie:
- a) odstąpieniem Wynajmującego od umowy Stron z winy Najemcy – ze skutkiem natychmiastowym,
 - b) naliczeniem kary umownej za odstąpienie od umowy z winy Najemcy – w wysokości 100.000,00zł płatnej w terminie 7 dni licząc od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 6

Czas trwania umowy

- 1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 120 miesięcy, począwszy od dnia podpisania umowy, tj. do dnia _____,
- 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 nie wykonuje umowy przez okres 2 miesiące lub używa przedmiot 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,
 - c) Najemca nie posiada aktualnej obowiązkowej umowy ubezpieczenia o której mowa w § 4 ust. 6.
- 3. Najemca uprawniony jest do rozwiązania 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 – w razie braku przedstawienia przez Wynajmującego uzasadnionego sprzeciwu co do ich przeprowadzenia w terminie 15 dni od dnia przedstawienia przez Najemcę projektu tych prac.
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 bez obowiązku zapłaty ich wartości, chyba że strony ustalą w formie pisemnej zasady rozliczenia wartości tych nakładów.
6. W przypadku nakładów dających się odłączyć Najemcy przysługuje prawo odłączenia od przedmiotu najmu – pod warunkiem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. Strony mogą postanowić również o pozostawieniu tych nakładów Wynajmującemu - po obustronnym ustaleniu przez strony w formie pisemnej ceny pozostawianych nakładów.
7. Najemca ma możliwość – na koszt i ryzyko Najemcy – rozbudować istniejący lokal użytkowy – po uprzednim uzgodnieniu warunków rozbudowy z Wynajmującym.
8. W przypadku prowadzenia prac Najemcy bez stosownej zgody lub zatwierdzenia, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/10 czynszu najmu z miesiąca poprzedniego za każdy dzień prowadzenia prac Najemcy w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy przez Wynajmującego pisemnego wezwania do jej zapłaty. Zapłata kary umownej nie ogranicza uprawnień Wynajmującego z § 7 Umowy Najmu.

§ 8

Odpowiedzialność Najemcy

1. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody w Przedmiocie Najmu spowodowane przez Najemcę, jego pracowników oraz osoby trzecie, za które Najemca ponosi odpowiedzialność w tym w

szczegółności osoby działające na jego polecenie lub zlecenie. Ponadto Najemca jest odpowiedzialny za szkody dokonane przez dostawców Najemcy.

2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia szkód opisanych w ust. 1 na własny koszt. Jeśli Najemca nie wywiąże się z tego obowiązku, Wynajmujący jest uprawniony do usunięcia tych szkód na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującym wszelkich szkód i awarii stwierdzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 9

Zakaz podnajmu i cesja

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

Najemca, pod rygorem nieważności nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz zachowania trybu, o którym mowa art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej przenosić wierzytelności wynikających z Umowy na osoby trzecie (zakaz cesji wierzytelności), ani rozporządzać nią w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Najemcy. Najemca, pod rygorem nieważności zobowiązuje się do niewykonywania czynności w celu przystąpienia osoby trzeciej do zobowiązań Udzielającego zamówienia.

§ 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. W przypadku wyboru formy pisemnej podpisania Umowy, Umowa sporządzona zostanie w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, natomiast w przypadku wyboru formy elektronicznej i podpisania przez Strony Umowy kwalifikowanym podpisem elektronicznym Umowa będzie sporządzona w jednym egzemplarzu. Umowa wchodzi w życie z dniem ustalonym przez strony w jej komparycji i z tym dniem strony zobowiązane są do złożenia podpisów przez reprezentantów Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 Rzut parteru oraz podpiwniczenia lokalu