

Założenia Projektu

Umowy Najmu

Nr ... / U / DGO / 2015

zawarta w dniu 2015 roku w Krakowie pomiędzy :

Szpitałem Specjalistycznym im. L. Rydygiera Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, os. Złotej Jesieni 1, numer KRS 0000352784, NIP: 678-31-05-119, REGON: 121188694; w imieniu którego działa Prezes Zarządu **Wojciech Franciszek Szafrński**:

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

firmą z siedzibą w, ul., NIP:.....w imieniu której działają:

1.
2.

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem basenu rehabilitacyjnego wraz z zapleczem o łącznej powierzchni 299,91 m² zlokalizowanego na poziomie -1, w segmencie C-3 oraz pomieszczenia biurowego o powierzchni 27,45 m², zlokalizowanego na poziomie -1, w segmencie C-1 budynku głównego Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z rehabilitacją, promocją oraz profilaktyką zdrowia – wykaz powierzchni stanowi *Załącznik nr 1* do Umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu, jest jego własnością.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Najemcę.
4. Najemca oświadcza, że w pomieszczeniach będzie prowadzona działalność związana z rehabilitacją, promocją oraz profilaktyką zdrowia.
5. Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania powierzchni, o której mowa w ust. 1 we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko, stosownie do celu niniejszej Umowy, Najemca podłączy poszczególne media i odpowiednią ilość subliczników na własny koszt i ryzyko.

6. Przedmiot umowy wyposażony jest w instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, wodno-kanalizacyjną, telefoniczną, wentylacyjną oraz pozostałe wyposażenie wewnętrzne, o którym mowa w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym *Załącznik nr 2* do niniejszej Umowy. W protokole zdawczo – odbiorczym określa się również stan zużycia technicznego powierzchni oraz jej wyposażenie.
7. Najemca będzie posiadał prawo do umieszczenia, w holu głównym Szpitala, tablicy informacyjnej (dotyczącej ww. działalności) o wymiarach 26cm x 56cm, a ponadto do prowadzenia działań marketingowych lub reklamowych na terenie Szpitala – wyłącznie – na zasadach określonych w odrębnych umowach.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na czas od dnia**2015 roku** do dnia.....**2025 roku**.

§ 3.

1. Miesięczny czynsz netto za 1 m² powierzchni najmu basenu rehabilitacyjnego wraz z zapleczem wynosi:**zł** (słownie :złotych 00/100), tj. **299,91 m² x zł = zł** (słownie:złotych 00/100).
2. Miesięczny czynsz netto za 1 m² powierzchni najmu pomieszczenia biurowego wynosi:**zł** (słownie :złotych 00/100), tj. **27,45 m² x zł = zł** (słownie:złotych 00/100).
3. W przypadku, gdy Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub pozostałych opłat wynikających z niniejszej Umowy, w kwocie równej wartości dwumiesięcznego czynszu netto, zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę pieniężną w kwocie równej wartości dwumiesięcznego czynszu netto.
4. Kwota czynszu będzie powiększona o kwotę aktualnego podatku od towarów i usług VAT.
5. Do czasu zamontowania subliczników na media, oraz w związku z koniecznością przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych - miesięczny czynsz, o którym mowa w §3 ust. 1 niniejszej Umowy, płatny będzie w wysokości ½ kwoty czynszu określonej w §3 ust. 1 niniejszej Umowy, wyłącznie przez okres prowadzenia wymienionych prac remontowych, nie dłużej jednak niż przez 3 miesiące.
6. W przypadku niezakończenia prac remontowych tj. *stricte* nie podjęcia przez Najemcę działalności, o której mowa w §1 ust. 1 niniejszej Umowy w ww. terminie 3 miesięcy od daty zawarcia niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę pieniężną w kwocie 4 000 zł (słownie: czterech tysięcy złotych) za każdy miesiąc przesunięcia terminu rozpoczęcia działalności (na ryzyko Najemcy).
7. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie „z góry” do 20 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego do 5 – go dnia każdego miesiąca.
8. Czynsz będzie waloryzowany (wyłącznie w górę) raz do roku, zgodnie z wskaźnikiem inflacji publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny (CPI, lub w przypadku zmiany najbardziej równoważny, a po wejściu Polski do strefy euro - HICP, lub w przypadku zmiany najbardziej równoważny). Waloryzacja będzie obejmować czynsz za 12 miesięcy roku kalendarzowego. Faktury VAT, które zostaną wystawione bez uwzględnienia waloryzacji, będą korygowane. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy.
9. Najemca zapłaci Spółce ustawowe lub maksymalne (zawsze wyższe) odsetki za opóźnienie w płatności faktur VAT.

10. Najemcy przysługuje prawo do zawieszenia płacenia czynszu, o którym mowa w §3 ust. 1 niniejszej Umowy za okres przeprowadzonych konserwacji w wysokości 1/30 za każdy dzień prowadzonych prac, nie więcej jednak niż 10 dni roboczych w okresie roku kalendarzowego.
11. W stosunkach pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym obowiązywać będzie klauzula najwyższego uprzywilejowania Wynajmującego tj. pacjenci kierowani przez Wynajmującego do odbycia rehabilitacji u Najemcy będą przyjmowani z bezwzględnym Wynajmującemu pierwszeństwem w dni robocze od godz. 14³⁰ do 17³⁰. Najemca udzieli rabatu w wysokości ½ kwoty wynikającej z cennika prowadzonych usług dla pacjentów skierowanych przez Wynajmującego.
12. Jeżeli pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, Najemca (bez zgody Wynajmującego) będzie nadal korzystał (nie wyda Wynajmującemu protokólnie przedmiotu najmu) z przedmiotu najmu, zobowiązany będzie do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 300% ostatniego miesięcznego czynszu brutto – za każdy miesiąc bezumownego korzystania, co nie pozbawia Wynajmującego uprawnień wynikających z przepisów prawa (w tym eksmisja).

§ 4.

1. Najemca oprócz czynszu najmu pokrywać będzie koszty zużycia mediów na podstawie zamontowanych subliczników (z wyjątkiem licznika ciepła), zaś koszty odprowadzania ścieków na podstawie ilości pobranej wody. Koszty zużycia mediów mogą ulegać zmianom w zależności od zmian cenników dostawców mediów.
2. Rozliczenie mediów będzie następowało na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w ostatnim dniu miesiąca, którego dotyczy z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia.
3. Najemca zobowiązuje się do zamontowania subliczników mediów w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia niniejszej Umowy.
4. Najemca będzie obciążany kosztami centralnego ogrzewania według kosztów ponoszonych przez Wynajmującego na ogrzanie 1 m² powierzchni u Wynajmującego, jako iloczyn powierzchni wynajmowanej i stawki jednostkowej wynoszącej 0,41 zł (netto) – stałą (MW) oraz wartości zmiennej (GJ) wynoszącej 32,82 zł (netto) za 1 m² powierzchni. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania może ulec zmianie adekwatnie do zmiany kosztów centralnego ogrzewania ponoszonych przez Wynajmującego.
5. Najemca będzie obciążony kosztami zużycia ciepłej wody i ścieków w wysokości 27,23 zł netto za 1 m³ wyliczonymi w oparciu o faktyczne zużycie na podstawie odczytów z subliczników. Wysokość kosztów zużycia ciepłej wody może ulec zmianie adekwatnie do zmiany kosztów zużycia ciepłej wody i ścieków ponoszonych przez Wynajmującego.
6. W przypadku opóźnienia w zamontowaniu subliczników mediów Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary pieniężnej w kwocie 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia.
7. Najemca będzie obciążony opłatą ryczałtową za korzystanie z systemu wentylacji w dni robocze za 12 godzin pracy systemu, obliczoną na podstawie wskaźników wytworzenia powietrza dla pomieszczeń Wynajmującego, tj. 7,58. zł netto za każdy dzień. Wysokość kosztów za korzystanie z systemu wentylacji może ulec zmianie adekwatnie do zmiany kosztów za korzystanie z wentylacji ponoszonych przez Wynajmującego.

8. Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość korzystania z telefonu. Najemca będzie ponosił koszty abonamentu i rozmów telefonicznych. Wynajmujący na podstawie wydruku rozmów wystawi odrębną fakturę, płatną przez Najemcę w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
9. Wynajmujący dopuszcza pomniejszenie czynszu proporcjonalnie o 1/30 czynszu miesięcznego za każdy dzień przestoju wyłącznie w przypadku braku dostawy mediów, uniemożliwiających funkcjonowanie basenu.

§ 5.

1. Najemca – najpóźniej - w dniu zawarcia niniejszej Umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję pieniężną, w kwocie sześciokrotnego ustalonego przetargiem czynszu najmu (brutto), na zabezpieczenie wierzytelności przysługujących Wynajmującemu wobec Najemcy. Za opóźnienie we wpłacie kaucji, Najemca bezwzględnie zapłaci Wynajmującemu karę pieniężną w kwocie 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia. Kaucja jest waloryzowana na zasadach określonych w §3 niniejszej Umowy, w przypadku waloryzacji kwota kaucji powinna być uzupełniona przez Najemcę bez odrębnych wezwań do dnia 10 lutego każdego kolejnego roku. W przypadku nieuzupełnienia kwoty kaucji na zasadach określonych powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę pieniężną w kwocie 1000 zł (jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia.
2. Pokrycie długu z kwoty kaucji następuje bez odrębnego wezwania do zapłaty.
3. Najemca zobowiązany jest uzupełniać kwotę kaucji, na każde wezwanie Wynajmującego.
4. Kwota kaucji, pomniejszona o ewentualne należności, zwrócona będzie w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 6.

1. Umowa najmu może być rozwiązana za skutkiem natychmiastowym:
 - a. w razie podejmowania lub zaniechania przez Najemcę działań, które powodować mogą lub będą narażenie przedmiotu najmu na zniszczenie lub utratę wartości, w tym bezwzględnie w przypadku używania najętej powierzchni w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub jej dewastacji;
 - b. w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy;
 - c. gdy Najemca przekaze jakichkolwiek uprawnienia do przedmiotu najmu osobom (w tym podmiotom) trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - d. naruszenia § 1 ust. 9 niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie natychmiastowym Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu jakichkolwiek nakładów (*sensu largo*) ani ich wartości poniesionych w związku z modernizacją powierzchni, aby uniknąć jakichkolwiek wątpliwości – najemca niniejszym, w takim przypadku, zrzeka się wszelkich roszczeń.
3. Umowa może zostać wcześniej rozwiązana przez Wynajmującego za 6-miesięcznym wypowiedzeniem dokonany na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a. zmiany przepisów uniemożliwiających dalsze obowiązywanie przedmiotowej umowy, ze względów technicznych, organizacyjnych albo ekonomicznych,
 - b. zaleceń pokontrolnych lub organu założycielskiego zobowiązujących do rozwiązania umowy najmu.

4. W razie rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie stan techniczny pomieszczeń oraz stan techniczny wyposażenia.
6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy za wypowiedzeniem, na podstawie §6 ust. 3 powyżej, Najemcy przysługuje prawo do zwrotu nakładów (w naturze) lub kwoty 1/3 ich wartości z uwzględnieniem zasad określonych poniżej.
7. Najemca gwarantuje najwyższą jakość wszelkich prac i materiałów inwestycyjnych, a także ich pełną zgodność z wymogami prawa, pod rygorem zapłaty na rzecz Wynajmującego kary pieniężnej w kwocie 5000 złotych (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek, a ponadto w kwocie 1000 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia w dostosowaniu konkretnej części przedmiotu najmu do pełnej zgodności z przepisami prawa (powyższe w obydwu przypadkach na ryzyko Najemcy).
8. Najemca niezwłocznie wyda Wynajmującemu wszelką aktualną dokumentację projektową wraz z ewentualnie uzyskanymi decyzjami (*sensu largo*), przekaze Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, w tym inwentaryzację powykonawczą i inne dokumenty dotyczące inwestycji, szczególnie gdy przepisy prawa wymagają aby takie dokumenty posiadał właściciel budynku. Wynajmujący będzie zobowiązany do udostępnienia Najemcy oryginałów wskazanej dokumentacji, o ile obowiązek ich posiadania przez Najemcę będzie wynikał z przepisów prawa.
9. Za nakłady Strony uważają wyłącznie te dotyczące prac inwestycyjnych, a ponadto specjalistyczne wykończenie pomieszczeń (wyłącznie zgodne z celem niniejszej Umowy i wynikające z przepisów prawa, bez sprzętu), o ile zostaną wykonane przez Najemcę zgodnie z uprzednio zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem inwestycyjnym i kosztorysem przekazanym Wynajmującemu przez Najemcę w terminie 7 dni od daty zgłoszenia inwestycji do odbioru.
10. Wynajmujący zwróci Najemcy wartość nakładów dokonanych na przedmiot najmu, wyłącznie w przypadkach i na warunkach zawartych poniżej, z zastrzeżeniem przypadku, gdy wypowiedzenie dokonane przez Wynajmującego będzie bezprawne, i innych przypadków nw. w niniejszej Umowie.
11. W przypadku, gdy niniejsza Umowa wygaśnie lub zostanie rozwiązana przed upływem lat trzech, Najemcy bezwzględnie nie przysługują jakiejkolwiek roszczenia o zwrot wartości nakładów.
12. W przypadku, gdy niniejsza Umowa wygaśnie lub zostanie rozwiązana po upływie okresu lat trzech, Najemcy przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów, w wysokości 2/3 wartości dokonanych nakładów, z zastrzeżeniem nw. postanowień.
13. Wymieniona powyżej wartość nakładów ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu stosownie do upływu czasu pozostałego do dnia(terminu obowiązywania umowy przyjętego przy podpisywaniu umowy)
14. Po upływie wymienionej daty (.....) Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów.
15. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów w przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

16. W każdym przypadku, roszczenie o zwrot wartości nakładów będzie wymagalne, po pisemnym wezwaniu Wynajmującego do zapłaty, jednak nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy, a zapłata nastąpi w 24 równych miesięcznych ratach. Jeżeli Najemca nie wezwie Wynajmującego do zwrotu wartości nakładów w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy, roszczenie o zwrot wartości nakładów wygasa.
17. W terminie do trzech miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu wycenę nakładów sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. W terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania przez Wynajmującego wymienionej wyceny, Wynajmujący pisemnie poinformuje Najemcę, czy akceptuje kwotę wynikającą z wyceny. Wobec braku akceptacji kwoty wynikającej z wyceny, Najemca może dokonać weryfikacji wymienionej kwoty na drodze sądowej z zastrzeżeniem, że również w takim przypadku zapłata nastąpi wyłącznie na zasadach opisanych powyżej, bez względu na możliwe nieuwzględnienie wymienionej regulacji w sentencji orzeczenia. Strony zgodnie postanawiają, że w każdym przypadku wycena nakładów będzie dokonywana w oparciu o podejście kosztowe, metodą odtworzeniową, techniką szczegółową - na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
18. Najemca uprawniony jest do dokonywania nakładów na przedmiot najmu innych niż wynikające z uprzednio zaakceptowanej przez Wynajmującego dokumentacji, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Zaś przez zawarcie niniejszej Umowy Wynajmujący udziela zgody na dokonywanie przez Najemcę innych nakładów, o ile obowiązek ich dokonania wynika z przepisów prawa. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości innych nakładów dokonanych na przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego. Zwrot wartości innych nakładów może nastąpić wyłącznie na warunkach opisanych powyżej.

§ 7.

1. Najemca ma obowiązek wykonania we własnym zakresie wszelkich remontów, napraw dotyczących przedmiotu najmu, za wyjątkiem tych wymagających ingerencji w konstrukcję budynku.
2. Najemca winien dokonać adaptacji, modernizacji, odnowienia przekazanej powierzchni na cele działalności, o której mowa w §1 ust. 1 niniejszej Umowy. Prace remontowe i modernizacyjne winny być przeprowadzone przez Najemcę na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wynajmującego zgodnie z załączonym do Umowy wykazem robót budowlanych (*załącznik nr 1*), wykazem pomieszczeń (*załącznik nr 2*), rysunkiem koncepcyjnym modernizacji (*załącznik nr 3*) oraz zakończone protokołem odbioru przy uczestnictwie upoważnionego pracownika Wynajmującego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność (na zasadzie ryzyka) za stan przedmiotu najmu, zaś w przypadku instalacji i urządzeń technicznych również w zakresie, w jakim znajdują się one poza przedmiotem najmu tj. od miejsca zamontowania licznika do powierzchni przedmiotu najmu.
4. Koszt robót określonych w ust. 1 i 2 obciąża Najemcę.

§ 8.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren najmowanej powierzchni celem przeprowadzenia czynności kontrolnych mających w szczególności na celu stwierdzenia sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności Najemcy.

§ 9.

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego. Najemca jest zobowiązany przestrzegać przepisów powszechnie obowiązujących dotyczących niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej w szczególności przepisów ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (DZ.U z 2007 r. Nr 14, poz.89) i Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 6 października 2005 r. w sprawie ogólnych warunków umów o udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej (Dz.U. NR 197, poz 1643) w części dotyczącej sposobu udzielania świadczeń medycznych przez zakłady opieki zdrowotnej i lekarzy oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Żadna ze Stron nie będzie ponosiła odpowiedzialności za opóźnienie lub brak wykonania postanowień Umowy, jeżeli nastąpiło to wskutek siły wyższej. Poprzez siłę wyższą Strony rozumieją wyjątkowe wydarzenie lub okoliczność, na którą Strona nie ma wpływu lub przeciw której Strona nie mogła w racjonalny sposób zabezpieczyć się przed zawarciem Umowy lub której, skoro wymieniona okoliczność wystąpiła, Strona nie mogła w racjonalny sposób uniknąć lub jej przezwyciężyć. W przypadku wystąpienia siły wyższej, Strona nią dotknięta, o ile to możliwe, powinna niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o niemożności świadczenia, o spodziewanym czasie trwania przeszkody w świadczeniu, a także poinformować o wszelkich czynnościach, podjętych lub rozważanych, a mających na celu zapobieżenie lub ograniczenie skutków zaistnienia siły wyższej. Po takim powiadomieniu, o ile było ono możliwe, Strona będzie usprawiedliwiona z niewykonania zobowiązań na czas tak długi, w jakim siła wyższa będzie stanowiła przeszkodę.
3. Przez karę pieniężną strony rozumieją karę o charakterze dyscyplinującym - represyjnym, na podstawie swobody umowy stron, art. 353¹ *kodeksu cywilnego*. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kar pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej.
4. Wynajmujący jest uprawniony do zaspokajania wszelkich roszczeń dotyczących kwot należnych (w tym kar pieniężnych), a niezapłaconych przez Najemcę w terminie 7 dni od daty otrzymania stosownego dokumentu księgowego lub wezwania do zapłaty, z kwoty kaucji. W przypadku wyczerpania kwoty kaucji i nieuzupełnienia jej przez Najemcę w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do uzupełnienia kaucji – niniejsza Umowa wygasa – bez prawa Najemcy do żądania zwrotu nakładów (w naturze) lub ich wartości.
5. Wyłącznie w przypadku orzeczenia przez Sąd powszechny o nieskuteczności lub nieważności postanowień dotyczących ww. kar pieniężnych, wolą stron jest aby do ww. postanowień stosować przepisy art. 483 i art. 484 *kodeksu cywilnego*.
6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze umowy otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz Najemca.

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA :