

**Wzór Umowy NR ... / 2021  
na najem pomieszczeń**

zawarta w Raciborzu w dniu ... / ... / 2021r. pomiędzy  
podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - Szpitalem Rejonowym im. dr J. Rostka w Raciborzu  
/forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz,  
zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz  
samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587

reprezentowanym przez:

Dyrektora - Ryszarda Rudnik

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....  
.....

zarejestrowanym: .....

NIP: .....

zwanym w dalszym ciągu „Najemcą ”

reprezentowanym przez:

.....

Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna ”Stroną” zawierają umowę  
Najmu (zwaną dalej „Umowa”), o następującej treści:

§ 1

Tryb zawarcia umowy

Umowa zostaje zawarta na podstawie art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej  
(Dz.U.2020.295 t.j. ze zm.) w zw. z § 12 i 14 6 ust. 1, § 8 uchwały Rady Powiatu Raciborskiego z dnia 28  
lutego 2012 r. nr XVI/173/2012 w sprawie określenia zasad zbywania, wydzierżawiania, użyczenia,  
wynajmowania majątku trwałego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Szpitala  
Rejonowego im. dr Józefa Rostka w Raciborzu.

§ 2

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy na podstawie niniejszej umowy w najem pomieszczenia o ogólnej  
powierzchni 14,10m<sup>2</sup> w budynku „D” szpitala, poziom 1.

2. Wynajęte pomieszczenie będzie wykorzystywane przez Najemcę na świadczenia usług medycznych w  
dniach poniedziałek-wtorek w godzinach 9.00-11.00.

3. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia Najemcę do korzystania z powierzchni wspólnych, przez które  
rozumie się:

- a) powierzchnie komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe,
- b) poczekalnia dla pacjentów,
- c) toalety (dla personelu i pacjentów),
- d) windy.

Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych  
użytkowników.

4. Przekazanie pomieszczeń zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, gdzie zostanie oceniony  
stan techniczny pomieszczeń, podpisany przez obie Strony. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3  
Obowiązki stron umowy

1. Obowiązki Wynajmującego :

- a) Wynajmujący zabezpiecza utrzymanie porządku i czystości w wynajętym pomieszczeniu oraz w obrębie użytkowanych powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych.
- b) Wynajmujący zabezpiecza odbiór i wywóz odpadów komunalnych i medycznych.

2. Obowiązki Najemcy :

- a) Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w stanie nie pogorszonym, przy uwzględnieniu zjawiska normalnego zużycia, proporcjonalnego do czasu użytkowania, jednak przy zastrzeżeniu prowadzenia właściwej eksploatacji i konserwacji oraz zachowaniu najwyższej możliwej staranności.
- b) Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymogów przeciwpożarowych.
- c) Najemca ponosi odpowiedzialność za wynajmowany lokal przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, itp.) w czasie trwania umowy.

§ 4  
Dodatkowe postanowienia umowy

- 1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż., względnie innych regulacji prawnych, dotyczących prowadzonej działalności, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego.
- 2. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
- 3. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, czy oznaczeń Najemcy, za wyjątkiem oznaczeń opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym, wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej, lub dokumentowej.
- 4. Po zakończeniu umowy Najemca przywróci, w braku odmiennego żądania Wynajmującego lokal do stanu przed zawarciem umowy.
- 5. Wynajmujący sprawuje całodobową ochronę obiektu, gdzie najmowany jest lokal.
- 6. Najemca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego w tym informacji technicznych, finansowych, handlowych, prawnych i organizacyjnych, w szczególności danych osobowych. Ujawnienie przez Najemcę którejkolwiek informacji stanowiącej tajemnicę uprawnia Wynajmującego do podjęcia działań przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, z uwagi na charakter naruszenia.

§ 5  
Wynagrodzenie

- 1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz miesięczny ogółem:  
.....zł netto słownie: ...../100 + podatek VAT wg obowiązującej stawki,  
.....zł brutto słownie: ...../100.
- 2. Czynsz określony w § 5 ust.1 obejmuje:
  - a) energię elektryczną
  - b) zimną i ciepłą wodę i odprowadzanie ścieków
  - c) centralne ogrzewanie
  - d) podatek od nieruchomości
  - e) wywóz odpadów komunalnych i medycznych

g) sprzątanie pomieszczeń

i) przeglądy techniczne i konserwacje obiektu, naprawy

j) jak również wszelkie inne świadczenia ze strony Wynajmującego wynikające z umowy, oraz inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem budynku oraz powierzchni wspólnych.

3. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu Umowy, których konieczność wyniknie wskutek działań Najemcy.

4. Za zwłokę w uiszczaniu wskazanych wyżej należności będą pobierane przez Wynajmującego odsetki ustawowe, liczone od dnia powstania opóźnienia.

5. Czynsz najmu może podlegać waloryzacji bez konieczności zmiany umowy. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym nowym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2022 r. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy.

6. Należny czynsz oraz opłaty dodatkowe Najemca zapłaci Wynajmującemu na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przesłanej na adres Najemcy w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

Wynajmujący oświadcza, iż bank, który prowadzi rachunek Wynajmującego, na który przekazywane będą wpłaty z tytułu dostaw wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.

Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego wymaga zawarcia aneksu do umowy, przy czym Najemca nie będzie miał możliwości odmowy podpisania stosownego aneksu.

Płatności będą dokonywane przelewem z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, w tym podatek VAT będzie zapłacony jedynie w walucie polskiej na numer rachunku bankowego prowadzonego zgodnie z polskim prawem bankowym dla waluty polskiej. Wynajmujący oświadcza, że wskazany przez niego w Umowie numer rachunku bankowego jest zawarty w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2020.106 t.j. ze zm.), dalej ustawa o VAT. W przypadku, gdy rachunek bankowy Wynajmującego, na który ma być dokonana płatność nie występuje w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy o VAT, Najemca ma prawo do wstrzymania płatności do dnia, w którym wskazany do płatności rachunek bankowy Wynajmującego pojawi się w tym wykazie, zaś okres wstrzymania się z płatnością nie będzie uznawany za opóźnienie ani za zwłokę w zapłacie. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym i nie jest małym podatnikiem rozliczającym się metodą kasową w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług, a w przypadku zmian w tym zakresie zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Najemcę, pod rygorem obciążenia go wszelkimi negatywnymi konsekwencjami finansowymi z tego tytułu.

Wynajmujący zobowiązuje się, że zrekompensuje Najemcy wszelkie negatywne konsekwencje finansowe, w tym także z tytułu ewentualnej utraty przez Najemcę prawa do odliczenia podatku VAT, powstałe w wyniku uchybień ww. warunków lub powstałe w wyniku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 88 ust. 3a lub art. 96 ust. 9 i 9a ustawy o VAT, z tytułu ponoszenia przez Najemcę odpowiedzialności, o której mowa w art. 117ba ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa oraz z tytułu braku możliwości zaliczenia wydatku do kosztów podatkowych lub konieczności zmniejszenia kosztów uzyskania przychodów lub zwiększenia przychodów na zasadach określonych w art. 15d ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wobec Najemcy za rzetelność, prawidłowość i terminowość rozliczenia wszelkich podatków i innych należności publicznoprawnych podlegających doliczeniu do ceny.

§ 6  
Czas trwania umowy

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... 2021r. do ..... 2022r. (12 miesięcy od daty podpisania umowy), z możliwością jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn przez Najemcę lub Wynajmującego z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego dzień przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki w płatności opłat z § 5 umowy, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący rozwiąże umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6.
3. Uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu również w razie naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.  
Rozwiązanie takie jest możliwe dopiero po bezskutecznym upływie terminu określonego w wezwaniu do zaprzestania tych naruszeń wystosowanego do Najemcy przez Wynajmującego.

§ 7  
Rozstrzygnięcie sporów

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
2. W razie sporu wynikłego na gruncie stosowania niniejszej umowy właściwym dla rozpoznania sprawy będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
3. Zmiana treści lub uzupełnienie niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu Stron i pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnego aneksu, skutecznego po podpisaniu przez obie Strony.
4. Osobą odpowiedzialną za realizację postanowień umowy ze strony Wynajmującego, jest Kierownik Poradni Specjalistycznych:

Pani	Barbara Wyrobek
Adres służbowy	Szpital Rejonowy im. dr Józefa Rostka w Raciborzu ul. Gamowska 3
Tel.	32 / 755 50 18
e-mail	.....

5. Osobą odpowiedzialną za realizację postanowień umowy ze strony Najemcy, jest:

Pani/Pan	.....
Adres służbowy	.....
Tel.	.....
e-mail	.....

§ 8  
Klauzula poufności

1. Najemca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Najemcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Najemcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.
2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
3. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w pkt 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Najemcę przez obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Wynajmujący zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wynajmującego.

4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5.000 zł, jak również odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną na zasadach ogólnych.

#### § 9

##### Postanowienia końcowe umowy

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

Zamawiający:

Wynajmujący:

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy