

UMOWA

zawarta w Będkowie, w dniu..... pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Gminnym Ośrodkiem Zdrowia” w Będkowie Centrum Medyczne SALUS, ul. Reymonta 8, 97-319 Będków, NIP: 773-22-35-195, REGON: 592164898, reprezentowanym przez: Włodzimierza Justynę – p.o. Dyrektora, zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

....., NIP:....., KRS:,
reprezentowanym przez
zwanym w treści umowy „Najemcą”

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy użyczenia nr GN.6850.11.2024 z dnia 31.12.2024 r. oraz zgody na podnajęcie z dnia r. posiada prawo dysponowania przedmiotem umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż lokal nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 umowy.
3. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie ochrony zdrowia i spełnia warunki udzielania świadczeń opieki zdrowotnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych a także posiada aktualny na dzień zawarcia umowy kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenia z zakresu stomatologii i rehabilitacji leczniczej.

§ 2

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń wraz z wyposażeniem w budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „Gminnym Ośrodkiem Zdrowia” w Będkowie Centrum Medyczne SALUS położony w Będkowie przy ul. Wł. St. Reymonta 8 posadowionym na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 270, obręb Będków. Pomieszczenia klatki schodowej, WC dla pacjentów, WC personelu, korytarz/ poczekalnia, będą stanowiły część wspólną.
2. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy pomieszczenia przedstawione w załączniku graficznym do niniejszej umowy określony w ust. 1 umowy w celu prowadzenia.....
3. Korzystanie z przedmiotu najmu będzie możliwe w godzinach pracy Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „Gminnym Ośrodkiem Zdrowia” w Będkowie Centrum Medyczne

SALUS tj. od poniedziałku do piątku w godz. 8:00 – 18:00

4. Przekazanie przedmiotu najmu będzie dokonane na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez Strony, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.

6. Postanowienie ust. 3 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu trwania umowy.

7. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu, w tym stan techniczny i nie zgłasza wobec niego żadnych zastrzeżeń, jak również oświadcza, iż stan przedmiotu najmu pozwala na jego wykorzystanie przez Najemcę w sposób zamierzony.

8. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu oraz obowiązujących przepisów prawa.

9. W zakresie niniejszej umowy Najemca uprawniony jest umieścić na budynku Wynajmującego, w którym znajduje się przedmiot najmu szyldy identyfikujące Najemcę i określające podstawowe informacje o działalności przez niego prowadzonej. Miejsce umieszczenia szyldu, jego kształt i rozmiar Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym.

10. W przypadku innych szyldów, reklam, tablic informacyjnych Najemca zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego o wyrażenie zgody na ich umieszczenie oraz uzgodnienie miejsca i treści zamieszczonych na nich informacji.

11. W zakresie umowy Najemca oraz pacjenci korzystający z usług Najemcy uprawnieni są do korzystania z miejsc parkingowych umiejscowionych na nieruchomości Wynajmującego, o której mowa w ust. 1 umowy w godzinach określonych w ust. 3.

§ 3

Prowadzenie działalności

1. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu:

- a) nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, jak też uniemożliwiać Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, ani zakłócać prowadzenia przez Wynajmującego działalności leczniczej w jakikolwiek inny sposób,
- b) musi być zgodna z art. 13 ustawy o działalności leczniczej.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu (gabinetów) na ekwiwalentne położone w tym samym budynku w przypadku zaistnienia uzasadnionej potrzeby. O zamiarze skorzystania z tego prawa wynajmujący zobowiązany jest powiadomić najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 4

Termin obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia r. do dnia

§ 5

Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości za 1 m² powierzchni użytkowej według następujących wyliczeń:
powierzchnia lokalu: 83,67 m² x zł/m² = ... zł
Słownie złotych:
2. Wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, podlega zmianie:
 - a) Wynajmujący zastrzega, że stawka podstawowa czynszu podana w umowie obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego — bez uprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu.
 - b) Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca następnego.
3. Wskazany w ust. 1 czynsz najmu obejmuje opłaty za media (prąd, woda, ogrzewanie).

§ 6

Terminy płatności

1. Należność z tytułu czynszu Najemca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na fakturze.
2. W przypadku uchybienia terminom płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego.

§ 7

Podnajem i bezpłatne używanie

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie części przedmiotu najmu jedynie na rzecz podmiotów świadczących specjalistyczne usługi medyczne. Najemca zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego o uzyskanie takiej zgody wraz z uzasadnieniem w jaki sposób zmieni to dostępność usług medycznych dla pacjentów.
2. W przypadku podnajmu części nieruchomości na rzecz podmiotów określonych w ust. 1 stawka czynszu z tytułu podnajmu nie może stanowić dwukrotności stawki z tytułu wynajmu nieruchomości obowiązującej w danym okresie określonej w § 5 ust. 1.
3. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kserokopię umowy podnajmu lub użyczenia w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

§ 8

Zakres świadczeń medycznych Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest w trakcie całego okresu trwania umowy zapewnić świadczenie usług medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, na podstawie kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.
2. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do usług medycznych określonych w ust. 1

w godzinach:

- a. od poniedziałku do piątku: 8:00 – 18:00

§ 9

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
4. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.
5. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym:
 - 1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt i ryzyko Najemcy,
 - 2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie, co obejmuje również zwrot utraconych korzyści.
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
8. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Szyldy itp. zostaną usunięte przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z ust. 6.
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub/i osobom i podmiotom trzecim w związku z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu najmu i zobowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.

§ 10

Przeznaczenie lokalu i zgody Sanepidu (PPIS)

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia medycznego laboratorium diagnostycznego o profilu alergologicznym, zgodnie z przepisami ustawy o działalności leczniczej oraz ustawy o medycynie laboratoryjnej.
2. Najemca oświadcza, że dostosowanie przedmiotu najmu do wymogów sanitarno-higienicznych

i budowlanych niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1, obciąża wyłącznie Najemcę i zostanie wykonane na jego koszt i ryzyko, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych.

3. Najemca jest zobowiązany do uzyskania we własnym imieniu, na własny koszt i ryzyko, pozytywnej opinii/decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (Sanepidu) dopuszczającej pomieszczenia do prowadzenia działalności laboratoryjnej przed rozpoczęciem świadczenia usług.

4. Kopia decyzji, o której mowa w ust. 3, musi zostać niezwłocznie przekazana Wynajmującemu (SPZOZ GOZ w Będkowie) pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy.

5. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność przed organami Państwowej Inspekcji Sanitarnej za niespełnienie wymagań sanitarno-higienicznych w okresie trwania umowy.

§ 11

Odpowiedzialność za odpady medyczne

1. Najemca w ramach prowadzonej działalności staje się wytwórcą odpadów medycznych i niebezpiecznych w rozumieniu ustawy o odpadach i ponosi za nie pełną i nieprzenoszalną odpowiedzialność prawną i finansową od momentu ich powstania.

2. Najemca zobowiązuje się do: 1) Posiadania indywidualnego wpisu do rejestru BDO (Baza Danych o Produktach i Opakowaniach oraz o Gospodarce Odpadami) i prowadzenia ewidencji odpadów we własnym zakresie. 2) Segregowania, magazynowania i opisywania odpadów medycznych w wynajmowanych pomieszczeniach w sposób ściśle zgodnym z aktualnymi rozporządzeniami Ministra Zdrowia. 3) Zawartego we własnym imieniu i na własny koszt kontraktu z uprawnionym podmiotem zewnętrznym na odbiór, transport i utylizację odpadów medycznych.

3. Kategorycznie zabrania się mieszania odpadów medycznych z odpadami komunalnymi generowanymi przez SPZOZ GOZ w Będkowie oraz wrzucania ich do kontenerów należących do Wynajmującego.

4. Transport wewnątrz odpadów medycznych z pomieszczeń Najemcy do punktu odbioru przez firmę utylizacyjną musi odbywać się ciągami komunikacyjnymi wskazanymi przez Wynajmującego, w sposób bezpieczny, niezakłócający pracy Ośrodka Zdrowia i z zachowaniem rygorów sanitarnych.

5. Najemca zwalnia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności wobec organów kontrolnych (Sanepid, WIOŚ) z tytułu ewentualnych uchybień w gospodarce odpadami medycznymi i zobowiązuje się pokryć w całości wszelkie nałożone z tego tytułu kary finansowe lub mandaty.

§ 12

Dozór i ochrona mienia

1. Wynajmujący nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujący się w nim przedmioty i wyposażenie.

2. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

§ 13

Rozwiązanie umowy

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący, z ważnych powodów, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Przy czym Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, gdy:
 - 1) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
 - 2) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się niemożliwe,
 - 3) wynajmowanie przedmiotu najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego,
 - 4) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu nie leży w interesie publicznym,
 - 5) z innych niż wskazane w lit. a-d powyżej przyczyn dalsze kontynuowanie umowy nie leży w interesie Wynajmującego lub stanie się niezgodne z jego założeniami co do prowadzonej działalności przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez uprzedniego wypowiedzenia, gdy Najemca dopuści się względem Wynajmującego naruszeń warunków umowy, a w szczególności:
 - 1) używać będzie przedmiotu najmu niezgodnie z jego umówionym przeznaczeniem,
 - 2) zalegać będzie z należnym czynszem najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący wezwie Najemcę do uregulowania zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy termin do ich zapłaty. Wynajmujący odstąpi od rozwiązania umowy jeśli Najemca ureguluje zaległości w dodatkowo wyznaczonym terminie.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (tj. w trybie przewidzianym w § 11 ust. 3, przysługiwać mu będzie od Najemcy dodatkowe wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu, co nie wyłącza dalszych roszczeń Wynajmującego z tego tytułu, w tym również związanych z obowiązkiem naprawienia ewentualnie powstałej u Wynajmującego szkody.
5. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia Stron w każdym czasie.
6. Każda czynność zmierzająca do rozwiązania niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.
7. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2026 r. poz. 156 z późn. zm.).
4. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień umowy nie powoduje

nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie.

5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu
2. Plan sytuacyjny

Będków, dnia r.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY PRZEDMIOTU NAJMU

Niniejszym protokołem Strony stwierdzają, że przedmiot najmu (określony w § 1 ust. 1 umowy najmu z dnia r.), został:

- 1) przekazany Najemcy przez Wynajmującego w dniu r.,
- 2) zwrócony Wynajmującemu przez Najemcę w dniu r. *

** niepotrzebne skreślić*

Opis stanu technicznego przedmiotu najmu w dniu podpisania protokołu*:

Uwagi: *	Brak uwag: *

** niepotrzebne skreślić*

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....

