UMOWA NAJMU Załącznik nr 5 do SWKO

zawarta w dniu ................... 2023 r. w Koszalinie,

pomiędzy:

**Wojskową Specjalistyczną Przychodnią Lekarską Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej** w Koszalinie ul. Zwycięstwa 204 A 75-640 Koszalin **zarejestrowaną** w Sądzie Rejonowym w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **0000002263,** NIP: **669-21-29-930**, REGON:  **330927313**reprezentowaną przez:

- **Dyrektora - Marzenę WALICKĄ,** uprawnioną do reprezentacji zgodnie z informacją  odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS która stanowi załącznik do umowy

- **Zastępcę Dyrektora ds. lecznictwa** - **lek. Patrycję Gburzyńską - Czudzinowicz** -  zwaną w dalszej części umowy **„Wynajmującym ”**

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej **„Najemcą”.**

W wyniku konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej wraz z najmem pomieszczeń, przeprowadzonego zgodnie z ustawą o działalności leczniczej z dnia 15 kwietnia 2011 r. (Dz.U.2023 r. poz. 991), strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jako państwowa osoba prawna jest właścicielem nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 204 A. Nieruchomość ta jest posadowiona na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2/5, w obrębie 28, w skład której wchodzi budynek nr 8.
Na I piętrze tego budynku, znajdują się pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni najmu 200,02 m2.

2. Wynajmujący w oparciu o zgodę na zawarcie niniejszej umowy wydaną przez Dyrektor Departamentu Wojskowej Służby Zdrowia Ministerstwa Obrony Narodowej w piśmie – znak sprawy: DWSZdr-Zdsl.485.50.2023 z dnia 23 maja 2023 r., zarejestrowaną w WSPL SP ZOZ pod numerem 459/2023 z dnia 30 maja 2023 r. zobowiązuje się oddać Najemcy do używania na czas oznaczony, pomieszczenia użytkowe opisane w § 1 pkt 1 umowy w celu prowadzenia  laboratorium,  a  Najemca  zobowiązuje  się  płacić Wynajmującemu czynsz najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy, pomieszczenia przeznaczone na laboratorium wraz z udziałem wynoszącym ½ pomieszczenia poczekalni o łącznej powierzchni 200,02 m2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
2. Pomieszczenia laboratorium wyposażone są w zestawy mebli zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy.

§ 3

1. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w § 2 nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, sporządzonym przy udziale obu stron, dołączonym do niniejszej umowy, co nastąpi nie później niż
w pierwszym dniu obowiązywania umowy.
2. Postanowienia § 3 ust.1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczeń
po zakończeniu okresu najmu.

§ 4

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie w celu wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, określonych w odrębnej umowie.

§ 5

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości netto **12.601,63 zł** (słownie: dwanaście tysięcy sześćset jeden złotych 63/100), powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT 23%, tj. **2.898,37 zł** (słownie: dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych 37/100) czyli brutto **15.500,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych 00/100) miesięcznie.
2. Strony zgodnie ustalają, że czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji na dzień
1 lutego danego roku według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług publikowanego przez Prezesa GUS, począwszy od 1 lutego 2024 roku.

§ 6

1. W związku z wynajęciem powierzchni określonej w § 2 pkt 1 umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do dodatkowych świadczeń w postaci zapewnienia:
2. energii elektrycznej;
3. wody i odprowadzania ścieków;
4. wywozu odpadów komunalnych;
5. wewnętrznych linii telefonicznych;
6. ogrzewania;
7. wewnętrznej instalacji informatycznej;
8. dostępu do Internetu (sieć światłowodowa);
9. sprzątania pomieszczeń .
10. Rozliczenie za świadczenie dodatkowe wymienione w § 6 ust. 1 pkt.1 dokonywane będzie na podstawie podlicznika zamontowanego w pomieszczeniu laboratorium.
11. Rozliczenie za świadczenia dodatkowe wymienione w § 6 ust. 1 pkt. 2-5 dokonywane będą na podstawie faktur wystawianych Najemcy obliczonych proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni oraz według cen opłacanych przez Wynajmującego na podstawie odrębnych umów.
12. Dodatkowe świadczenia wymienione w § 6 ust. 1 pkt. 6-8 zostały wliczone
do wysokości czynszu najmu określonego w § 5 ust. 1 umowy.
13. Najemca jest zobowiązany do utylizacji odpadów medycznych, związanych
z przedmiotową działalnością na własny koszt.
14. Wynajmujący użyczy Najemcy wspólnie uzgodnione miejsca (jedno na zewnątrz
i jedno wewnątrz budynku), w celu umieszczenia tablic informacyjnych, niemających charakteru reklamowego.

§ 7

Najemca może dokonywać na własny koszt ewentualnej adaptacji pomieszczeń wynajmowanych dla potrzeb udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów.

§ 8

1. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia pomieszczeń.
2. Najemca nie ma prawa oddawania najmowanych pomieszczeń do używania ~~lub~~ osobom trzecim na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnych.
3. Najemca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

§ 10

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

§ 11

1. Czynsz najmu określony w § 5 umowy płacony będzie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od otrzymania faktury.
2. Opłaty za świadczenia dodatkowe o których mowa w § 6 ust. 1 dokonywane będą przez Najemcę po otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego
w terminie 14 dni od otrzymania faktury.
3. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki wysokości ustawowej.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
5. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku wierzyciela.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat, tj. od dnia **9 września 2023 r. do dnia 8 września 2028 r.**
2. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu:
3. z upływem terminu określonego w ust. 1,
4. z dniem zakończenia udzielania świadczeń zdrowotnych przez Wynajmującego w wyniku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej wskutek postawienia w stan likwidacji lub ulegnie rozwiązaniu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z płatnościami za dwa pełne okresy lub dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień umowy. W takim przypadku Wynajmujący może żądać od Najemcy pokrycia kosztów znalezienia nowego najemcy przedmiotu umowy oraz pokrycia różnic między czynszem najmu jaki Wynajmujący otrzymałby do końca trwania umowy, gdyby nie wypowiedział Umowy, a czynszem najmu ustalonym w umowie z nowym najemcą. Postanowienie niniejsze stosuje się odpowiednio w przypadku rozwiązania umowy, niezależnie od formy, przez Najemcę.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Sprawy sporne powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 16

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wynajmujący |  | Najemca |
| ……………………………...  |  | ……………………………... |
|  |  |  |