

## PROJEKT UMOWY

### UMOWA NA J M U N R ..... /.....

zawarta w dniu ..... w Szamotulach, obowiązująca od .....

*pomiędzy:*

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Szamotulach wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod nr 000002598 przez Sąd Rejonowy Poznań–Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Poznaniu reprezentowanym przez:

**1. Remigiusz Pawelczak – Dyrektor**

zwanym w treści umowy „Szpitalem”, „Wynajmującym”

a

.....  
.....

NIP: ..... REGON: .....

reprezentowanym przez:

1. ....

zwanym w treści umowy „Najemcą”

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania ogłoszonego na stronie BIP Szpitala  
dn.....

Szpital oświadcza, iż posiada tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot umowy.

### § 1

#### Przedmiot umowy najmu

1. Szpital oddaje Najemcy w wynajem lokal użytkowy o łącznej powierzchni 136 m<sup>2</sup>, znajdujący się w osobnym budynku na terenie Szpitala, ul. Sukiennicza 13, 64-500 Szamotuly z przeznaczeniem na prowadzenie w nim apteki ogólnodostępnej (zwany w dalszej treści umowy: „lokałem”) wraz z wyposażeniem wymienionym w treści załącznika nr 2 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan prawny i faktyczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Wszelkie uwagi dotyczące wyposażenia oraz stanu technicznego ścian i sufitów winny być odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dzień podpisania umowy przez strony na podstawie

sporządzonego przy udziale pracowników Szpitala protokołu zdawczo – odbiorczego (załącznik do umowy).

4. W momencie zawarcia umowy najmu Najemca jest zobowiązany do przedstawienia dowodu uiszczenia kaucji w wysokości 2 krotności uiszczonego czynszu.
5. Najemca w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy jest zobowiązany do przedstawienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej (załącznik nr 4 do umowy).

## **§ 2**

### **Przeznaczenie lokalu**

1. Najemca oświadcza, że nie będzie używać lokalu w żadnym innym celu, niż określony w § 1 ust. 1.
2. Zmiana wykorzystania lokalu poczytywana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do natychmiastowego jej rozwiązania z winy Najemcy w trybie natychmiastowym i zatrzymania kaucji przez Wynajmującego.
3. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości, ani w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Ewentualne planowane przez Najemcę prace, o których mowa w ust. 6 (poza konserwacyjnymi i bieżącymi) muszą być każdorazowo uzgadniane ze Szpitalem i wymagają jego pisemnej zgody na przeprowadzenie prac, określenie wysokości ich sfinansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy, przy czym Najemca zrzeka się domagania się rozliczenia jakichkolwiek nakładów poniesionych z tego tytułu.
5. Strony ustalają, że po zakończeniu wynajmu wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę przypadną Szpitalowi bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Najemcę.
6. Najemca zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego pomieszczeń będących przedmiotem Najmu oraz dokonywać na swój koszt bieżących remontów i napraw wynikających z normalnej i bieżącej eksploatacji.
7. Jeżeli w czasie trwania umowy zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Szpital zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca powinien zawiadomić go o tym fakcie niezwłocznie.
8. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu nakłady poniesione przez Najemcę przypadną Szpitalowi. Najemca nie ma prawa domagać się zwrotu kosztów z tytułu poniesionych nakładów.
9. Szpital przekaze 5 szt. pilotów oraz 5 szt. kart zbliżeniowych do szlabanów wjazdowych na teren szpitala dla pracowników Apteki. Najemca zobowiązuje się, że pracownicy będą parkować na parkingu gruntowym w pobliżu wynajmowanego lokalu.

## **§ 3**

### **Obowiązki Najemcy i Wynajmującego**

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) prowadzenia działalności w postaci apteki ogólnodostępnej zgodnie z zapisami ogłoszenia i

- przedstawioną ofertą stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
- b) utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy i udostępniania nowej polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności farmaceutycznej - w razie zmiany ubezpieczyciela względnie zakończenia trwania ubezpieczenia u poprzedniego ubezpieczyciela,
  - c) ubezpieczenia wynajmowanego lokalu i majątku znajdującego się w nim we własnym zakresie i doręczenia Szpitalowi kopii polisy ubezpieczeniowej w terminie 30 dni od zawarcia umowy najmu, przy czym zakres ubezpieczenia obejmuje: wentylację mechaniczną, klimatyzację, nagrzewnice kurtyny powietrzne, system alarmowy, system monitoringu, platformę dla niepełnosprawnych,
  - d) ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte prowadzenie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej a także przed Szpitalem,
  - e) zachowania ogólnie przyjętych zasad bezpieczeństwa, w tym przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych;
  - f) prowadzenia działalności, w sposób niezakłócający prawidłowe funkcjonowanie Szpitala oraz niezakłócający spokoju przebywających w nim pacjentów;
  - g) zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej we własnym zakresie.
2. Szpital nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na skutek zaniedbań po stronie Najemcy, wandalizmu, kradzieży. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wynajmowany lokal oraz znajdujące się w nim mienie również poza zakres ochrony wynikającej z polisy.
3. Szpital zezwala Najemcy na posadowienie tablic informacyjnych dotyczących działalności prowadzonej w wynajętym lokalu na następujących warunkach:
- a) tablice mogą zostać umieszczone w miejscach uzgodnionych ze Szpitalem; tj.:
    - Wyjście z poradni lekarza POZ/Nocnej i Świątecznej Opieki Zdrowotnej o wymiarach 1200 x 630 mm
    - Ściana budynku poradni specjalistycznych: okulistycznej i ginekologiczno - położniczej, o wymiarach 1200 x 300 mm,
    - Wyjście z SOR, o wymiarach 600 x 300 mm,
    - Ściana budynku Apteki przy wejściu głównym, o wymiarach 1100 x 600 mm,
    - Ściana budynku od ul. Sukienniczej i ul. Piotra Skargi o wymiarze 1600 x 850 mm.
  - b) na tablicach mogą znajdować się informacje dotyczące lokalizacji Apteki, nazwy Apteki, godzin otwarcia i numer telefonu.
4. Szpital nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli niewykonanie obowiązku dostarczania zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków jest następstwem niezależnych od Szpitala okoliczności albo wskutek siły wyższej. Najemca ma prawo do rozwiązania umowy, jeżeli przerwa w dostawie mediów będzie dłuższa niż 72 godziny, licząc od momentu zgłoszenia przez Najemcę.

## § 4 Czynsz

1. Za najem lokalu Najemca będzie płacić miesięczny czynsz najmu zgodnie ze złożoną ofertą .....  
Dodatkowo Najemca będzie uiszczał opłaty za media zgodnie z § 5 ust.1. pkt. a) **oraz stałą zryczałtowaną opłatę za korzystanie z części wspólnych oraz podatek od nieruchomości w wysokości 700,00 zł netto/ miesięcznie + należny podatek VAT.**
2. Wzrost stawki czynszu ulegać będzie waloryzacji na dzień 1 kwietnia każdego roku kalendarzowego w zależności od zmian wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego przez Prezesa GUS.
3. Czynsz płatny będzie z góry na podstawie faktury wystawionej przez Szpital na rachunek bankowy wskazany w jej treści. Termin płatności wystawianej faktury VAT przez Szpital wyniesie do 21 dni.
4. Najemca upoważnia Szpital do wystawiania faktur VAT bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu wynajmu wskazanego w ust. 1 lub opłat, o których mowa w § 5 ust. 1, Szpitalowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.
6. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu wynajmu lub opłat, o których mowa w § 4 i § 5 umowy, za co najmniej 2 okresy płatności, Szpitalowi przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu wynajmu lub opłat, o których mowa w § 4 i § 5 umowy, Szpitalowi przysługują odsetki ustawowe za zwłokę w transakcjach handlowych bez konieczności doręczenia Najemcy dodatkowego powiadomienia.
8. Do czasu uzyskania zezwolenia na prowadzenie apteki, Najemca opłacać będzie czynsz w wysokości 50% ustalonej wysokości. Wskazany w punkcie I.6 b) termin (tj. 14 dni) może zostać przedłużony na umotywowany wniosek najemcy, ale tylko z przyczyn niezależnych od Najemcy i tylko raz.
9. Strony zastrzegają sobie prawo do negocjacji cenowych w sprawie obniżenia czynszu w przypadku gdy zaistnieją przyczyny ograniczające dostęp pacjentów do apteki. Za przyczyny ograniczające dostęp pacjentów do apteki uważane będą w szczególności, wszelkie prace budowlane prowadzone w pobliżu lokalu, które choćby pośrednio utrudniają dojście pacjentów do apteki oraz ewentualna taka zmiana lokalizacyjna poradni specjalistycznych, która skutkować będzie zmniejszeniem ekspozycji sprzedażowej apteki względem stanu istniejącego na dzień podpisania niniejszej umowy, a także sytuacja epidemiologiczna.

## § 5 Opłaty dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu:
  - a) zimna woda i ścieki, ciepła woda, centralne ogrzewanie – koszty te będą ustalane na

- podstawie wskazań urządzeń pomiarowych;
- b) wywóz śmieci – najemca podpisze umowę na wywóz i utylizację odpadów na własną odpowiedzialność;
  - c) energia elektryczna – Najemca podpisze umowę na dostawę energii elektrycznej na własną odpowiedzialność.
  - d) stała zryczałtowana opłata za korzystanie z części wspólnych (utrzymanie czystości przed budynkiem, na parkingu, konserwacja podnośnika), oraz opłaty z tytułu podatku od nieruchomości
- 2. Wysokość opłat z ust. 1 a), wynikać będzie z taryfy obowiązującej Szpital i może ulec zmianie.
  - 3. Zobowiązania wynikające z powyższego płatne będą przez Najemcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
  - 4. Obowiązek uregulowania opłat powstaje od daty zawarcia umowy i podpisania protokołu odbioru przedmiotu najmu do momentu ustania trwania stosunku najmu.

## **§ 6**

### **Kaucja**

- 1. Najemca wpłacił kaucję o równowartości 2 – miesięcznego czynszu w stawce podstawowej zwaną dalej „kaucją” w wysokości ..... (słownie: ...../100) na rachunek bankowy Szpitala: nr 27 9072 0002 04500009 2000 0003.
- 2. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, w tym zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz pozostałych należności i roszczeń Szpitala wobec Najemcy wynikających z umowy.
- 3. Kaucja przechodzi na rzecz Szpitala w następujących przypadkach:
  - a) nieprzystąpienia przez Najemcę do zawarcia umowy najmu z przyczyn niezależnych od SP ZOZ w Szamotulach
  - b) nieprzedłożenia poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopii zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy
  - c) utraty zezwolenia na prowadzenie apteki w okresie trwania stosunku najmu,
  - d) podejmowania w trakcie trwania umowy działań bądź zaniechań sprzecznych z zawartą umową po jednokrotnym bezskutecznym pisemnym upomnieniu,
  - e) zalegania z płatnościami czynszu i zaliczeniem kaucji na poczet tych zaległości z koniecznością uzupełnienia tej kaucji w terminie 14 dni od daty powiadomienia o zaliczeniu przez Wynajmującego
- 4. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zakończenia umowy, jednak nie wcześniej niż przed rozliczeniem należności wobec Szpitala i po ich potrąceniu. Kaucja nie podlega waloryzacji i oprocentowaniu.
- 5. Szpital może potrącić z kaucji również inne należności, których Najemca nie uregulował w terminie przewidzianym w niniejszej umowie. Najemca ma obowiązek uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie do 14 dni od powiadomienia Najemcy o skorzystaniu przez Szpital z prawa potrącenia.

6. Nieuzupełnienie kaucji, zgodnie z ust. 5, stanowić będzie podstawę do natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego.

## § 7

### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia .....** **do .....**
2. Opóźnienie w rozpoczęciu działalności nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłaty czynszu oraz od obowiązku zwrotu kosztów używania wody i kosztów zużycia innych mediów.
3. Każdej ze stron, w wypadku zaistnienia ważnych przyczyn, przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Szpital może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) niewywiązywania się przez Najemcę z zapisów umowy, po jednokrotnym bezskutecznym pisemnym upomnieniu, w szczególności, gdy Najemca używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem lub nie prowadzi w lokalu działalności;
  - b) gdy lokal lub jego część zostanie oddany w podnajem lub udostępniony pod jakimkolwiek tytułem bez pisemnej zgody Szpitala, po upływie 3 dni od daty bezskutecznego pisemnego wezwania Najemcy do zaprzestania ww. postępowania;
  - c) dokonywania istotnych zmian i ulepszeń przedmiotu najmu bez wyraźnej zgody Szpitala;
  - d) innych przypadków wskazanych w niniejszej umowie.
5. Najemca będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku istotnego naruszenia przez Szpital warunków umowy po jednokrotnym wezwaniu do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu co najmniej 14-dniowego okresu usunięcia tych naruszeń wskazanych w wezwaniu.
6. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej i jest skuteczne od momentu, gdy oświadczenie woli dotrze do drugiej strony. Dzień po ostatnim dniu dwukrotnego awizowania przesyłki pocztowej na podany adres strony uznaje się za dzień dojścia oświadczenia woli do wiadomości.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4 i 5, Najemca obowiązany jest rozliczyć się ze Szpitalem i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Szpital, po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. Korzystanie przez Najemcę z lokalu pomimo wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy lub dokonywanie jakichkolwiek płatności przez Najemcę po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy nie oznacza przedłużenia umowy najmu.
9. W przypadku używania lokalu po okresie obowiązywania umowy lub po jej wcześniejszym rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Szpitalowi odszkodowania (wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) w wysokości 200% sumy czynszu w stawce podstawowej oraz opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc.

## § 8

### Kary umowne

1. Wynajmujący zastrzega sobie karę umowną za zwłokę w otwarciu apteki po otrzymaniu zezwolenia za każdy dzień zwłoki w wysokości po 1.000 zł.
2. Szpital zastrzega sobie nadto prawo naliczenia kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w szczególności w zakresie § 3 umowy, w następujących sytuacjach:
  - a) zawinionej utraty zezwolenia na prowadzenie apteki - równowartość jednego miesięcznego czynszu w stawce podstawowej,
  - b) nieprzestrzegania godzin otwarcia apteki zastrzeżonych w ofercie - równowartość jednego miesięcznego czynszu w stawce podstawowej,
  - c) naruszenia ustaleń wynikających z § 3 ust. 3 - równowartość jednego miesięcznego czynszu w stawce podstawowej,
  - d) nieudostępniania nowej polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności farmaceutycznej - w razie zmiany ubezpieczyciela względnie zakończenia trwania ubezpieczenia u poprzedniego ubezpieczyciela - równowartość jednego miesięcznego czynszu w stawce podstawowej.
3. Zapłata przez Najemcę kary umownej nastąpi w terminie 14 dni od dnia jej naliczenia przez Wynajmującego i wezwania do zapłaty, a brak jej uregulowania może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## § 9

### Zakończenie umowy najmu

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu w jednym dniu wyznaczonym przez Wynajmującego, z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem, przed końcem trwania umowy, w związku z wszczęciem procedury wyboru nowej oferty. Najemca i Wynajmujący uzgodnią konkretną godzinę udostępnienia przedmiotu najmu w pisemnym porozumieniu. W przypadku wyczerpania procedury uzgodnienia terminu i braku porozumienia, Szpital wyznacza ten termin jednostronnie informując o nim Najemcę. Dostęp do przedmiotu najmu będzie się odbywał przy obecności osób upoważnionych przez Najemcę oraz Wynajmującego.
3. Ogłoszenie o wynajmie apteki na kolejny okres zostanie ogłoszone w terminie co najmniej 2 miesięcy przed terminem zakończenia niniejszej umowy.
4. Zwrot przedmiotu najmu, nastąpi na podstawie sporządzonego przy udziale pracowników Szpitala protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Zapłata ewentualnego wyliczonego przez Szpital odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy bądź deliktu nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania przez Najemcę. Od wszelkich płatności Szpitalowi przysługują odsetki ustawowe. Wszelkie roszczenia o naprawienie szkody mogą zostać zaspokojone przez Szpital z kaucji.

**§ 10**  
**Zmiana umowy**

Każda zmiana Umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu, podpisanego przez Strony z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 umowy.

**§ 11**  
**Odesłanie**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 12**  
**Umowa prorogacyjna**

Wszelkie ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Szpitala.

**§ 13**  
**Postanowienia końcowe**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
2. Załączniki stanowią integralną część umowy.
  - Załącznik nr 1 Oferta Najemcy
  - Załącznik nr 2 Lista wyposażenia będącego na stanie lokalu
  - Załącznik nr 3 Protokół zdawczo – odbiorczy
  - Załącznik nr 4 Kopia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej

**SZPITAL**

**NAJEMCA**