

Załącznik nr 3

UMOWA NA J M U NR ... /2018

zawarta w dniu2018 r. w Szamotulach, 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:

• _____

zwanym w treści umowy „Szpitalem”, „Wynajmującym”

a

.....

Zarejestrowanym w.....

pod nr, NIP: REGON:

zwanym w treści umowy „Najemcą”

Umowa zostaje zawarta w wyniku postępowania przetargu ofertowego, przeprowadzonego i rozstrzygniętego w dniu.....

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 m², znajdujący się w osobnym budynku na terenie Szpitala, ul. Sukiennicza 13, 64-500 Szamotuły 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.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dzień podpisania umowy przez strony na podstawie sporządzonego przy udziale pracowników Szpitala protokołu zdawczo – odbiorczego (załącznik nr 3 umowy).
4. W momencie zawarcia umowy najmu najemca przedkłada dowód uiszczenia kaucji w wysokości

2 krotności uiszczzonego czynszu.

5. Do czasu uzyskania przez Najemcę zezwolenia na prowadzenie apteki, o którym mowa w art. 99 ust. 3 e ustawy z dnia 6 września 2001r. Prawo farmaceutyczne (tj. Dz.U.2017.2211 ze zm.), nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy, Najemca zachowuje prawo do opłacania czynszu w 1/2 ustalonej wysokości.
6. W przypadku nieotrzymania zezwolenia przez Najemcę, o którym mowa w ust. 5 niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z dniem powiadomienia Wynajmującego przez Najemcę o powyższym fakcie. Najemca traci prawo do domagania się zwrotu wpłaconej kaucji, uiszczzonego czynszu i zwrotu nakładów poczynionych na lokal w tym czasie.

§ 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.
3. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości, ani w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Najemca wykona w lokalu w trakcie trwania umowy prace przystosowujące lokal do rodzaju działalności, inne prace budowlane, remontowe oraz o charakterze konserwacyjnym oraz remonty bieżące na koszt własny. Do prac tych Wynajmujący zalicza m.in.: wymiana jarzeniówek, przeglądy urządzeń wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wymiana filtrów urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacji, badania elektryczne, testy wyłącznika ppoż., badania skuteczności oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, badania instalacji ogromowej.
5. Ewentualne planowane przez Najemcę prace, o których mowa w ust. 4 (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.
6. Strony ustalają, że po zakończeniu wynajmu wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę przypadną Szpitalowi bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Najemcę.
7. 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 eksploatacji.
8. Jeżeli w czasie trwania umowy zaistnieje potrzeba napraw, które obciążają Szpital zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Najemca powinien zawiadomić go o tym fakcie

niezwłocznie.

9. 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.
10. Szpital nie zapewnia miejsc parkingowych dla pracowników oraz klientów apteki ogólnodostępnej.

§ 3

/ obowiązki Najemcy i Wynajmującego /

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności w postaci apteki ogólnodostępnej zgodnie ze złożoną 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 7 dni od zawarcia umowy najmu, przy czym zakres ubezpieczenia obejmuje: wentylację mechaniczną, klimatyzację, nagrzewnice kurtyny powietrzne, system alarmowy, system monitoringu, platformę dla niepełnosprawnych,
 - d) profesjonalnego wykonywania usług zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz przy wykorzystaniu pełnego asortymentu produktów,
 - e) ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte prowadzenie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej, a także przed Szpitalem,
 - f) zachowania ogólnie przyjętych zasad bezpieczeństwa, w tym przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych;
 - g) zachowania ogólnie przyjętych zasad bezpieczeństwa w tym przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych,
 - h) prowadzenia działalności, w sposób niezakłócający prawidłowe funkcjonowanie Szpitala oraz niezakłócający spokoju przebywających w nim pacjentów.
2. Szpital nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na skutek zaniedbań po stronie Najemcy, wandalizmu, kradzieży oraz czynników atmosferycznych. 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) tablica może zostać mieszczona w miejscach uzgodnionych;

- b) rozmiar tablicy musi zostać zaakceptowany przez Szpital;
- c) na tablicy mogą znajdować się informacje nie stanowiące reklamy.

§ 4

/ czynsz /

1. Za najem lokalu Najemca będzie płacić miesięczny czynsz najmu zgodnie ze złożoną ofertą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w wysokości zł za 1 m² netto. Miesięczna kwota z tytułu czynszu wyniesie: 136 m² x = zł netto, słownie: (.....) do której to kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wzrost stawki czynszu ulegać będzie waloryzacji na dzień 1 marca 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 do dnia 20-tego każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Szpital na rachunek bankowy wskazany w jej treści. Termin płatności wystawianej faktury VAT przez Szpital wyniesie 14 dni.
4. Najemca upoważnia Szpital do wystawiania faktur VAT bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.
5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu wynajmu lub opłat, o których mowa w § 4 ust. 1-2 i § 5 umowy, 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.

§ 5

/ opłaty dodatkowe /

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu:
 - a) energia elektryczna, 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) zryczałtowana opłata za korzystanie z części wspólnych w kwocie 343 zł netto.
2. Wysokość opłat 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.
5. Szpital nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli niewykonanie obowiązku dostarczania energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków jest następstwem niezależnych od Szpitala okoliczności albo wskutek siły wyższej.

§ 6

/ kaucja/

1. Najemca wpłacił kaucję o równowartości 2 – miesięcznego czynszu zwaną dalej „kaucją” w wysokości zł (słownie:/100) na rachunek bankowy Szpitala: nr 27 9072 0002 0450 0009 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) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii zezwolenia na prowadzenie apteki w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy i niezyskanie takiego zezwolenia,
 - b) utraty zezwolenia na prowadzenie apteki w okresie trwania stosunku najmu,
 - c) podejmowania w trakcie trwania umowy działań bądź zaniechań sprzecznych z prawem i zawartą umową, po jednokrotnym bezskutecznym pisemnym upomnieniu, w tym m.in. z ustawą z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (tj. Dz.U.2017.2211 ze zm.)
 - d) 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. 4, stanowić będzie podstawę do natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego.

§ 7

/ czas trwania umowy /

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 35 miesięcy od momentu jej zawarcia.
2. Najemca zobowiązuje się do uzyskania zezwolenia na prowadzenie apteki w wynajmowanym lokalu w terminie maksymalnie 3 miesięcy od daty podpisania umowy i rozpoczęcia działalności w wynajmowanym lokalu niezwłocznie po jego uzyskaniu.
3. Opóźnienie w rozpoczęciu działalności nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłaty czynszu, opłaty miesięcznej na części wspólne oraz od obowiązku zwrotu kosztów używania energii elektrycznej, wody i kosztów zużycia innych mediów.
4. Każdej ze stron, w wypadku zaistnienia ważnych przyczyn, przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. 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.
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. 5, Najemca obowiązany jest rozliczyć się ze Szpitalem i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Szpital.
8. Korzystanie przez Najemcę z lokalu pomimo wygaśnięcia, rozwiązania umowy lub dokonywanie jakichkolwiek płatności przez Najemcę po wygaśnięciu, 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 oraz opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 8

/ kary umowne/

1. Wynajmujący zastrzega sobie karę umowną za opóźnienie w otwarciu apteki po otrzymaniu zezwolenia za każdy dzień opóźnienia w wysokości po 1000 zł.
2. Szpital zastrzega sobie nadto prawo naliczenia kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w szczególności w zakresie § 3 umowy, w wysokości od 300 zł do 6-krotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 i 2 umowy w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków z § 3 umowy, w następujących sytuacjach:
 - a) zawinionej utraty zezwolenia na prowadzenie apteki;
 - b) nieprzestrzegania godzin otwarcia apteki zastrzeżonych w ofercie;
 - c) naruszenia zakazu reklamy, o którym mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej;
 - d) nieudostępniania nowej polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności farmaceutycznej - w razie zmiany ubezpieczyciela względnie zakończenia trwania ubezpieczenia u poprzedniego ubezpieczyciela.
3. Zapłata przez Najemcę kary umownej nastąpi w terminie 14 dni od dnia jej naliczenia przez Wynajmującego 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 ze 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. Zwrot przedmiotu najmu, nastąpi na podstawie sporządzonego przy udziale pracowników Szpitala protokołu zdawczo -odbiorczego.
4. Zapłata ewentualnego wyliczonego przez Szpital odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy bądź deliktu następuje w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania przez Najemcę. Od wszelkich płatności Szpitalowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. 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 złożona do postępowania
 - Załącznik nr 2 Lista wyposażenia będącego na stanie lokalu
 - Załącznik nr 3 Protokół zdawczo – odbiorczy

SZPITAL

NAJEMCA