

UMOWA Nr/...../2018

z dnia 2018r. zawarta w Opolu,

pomiędzy:

1) **Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Opolu**, 45-075 Opole, ul. Krakowska 44, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000039436, posiadającym NIP: 7541091489 oraz REGON: 531163515, reprezentowanym przez: Jacka Bartosz – Dyrektora, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

2).....
.....
.....
.....

reprezentowanym przez: –,
zwanym w treści umowy „Najemcą”,
zwanymi wspólnie w treści umowy „Stronami”,

umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert.....

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do używania nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Krakowskiej 44, dla której Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych posiada księgę wieczystą o nr OP10/00075688/7.
2. Na nieruchomości rzeczonyj w ust. 1 posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy o łącznej powierzchni 100,96m². Rzut wraz z opisem pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 i 2 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość rzeczona w ust. 1 nie jest obciążona jakimikolwiek prawami osób trzecich, które uniemożliwiłyby wykonanie niniejszej umowy i jest uprawniony do jego wynajęcia na rzecz Najemcy.
4. Stan techniczny przedmiotu umowy określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 3 do umowy.

§ 2

1. Najemca oświadcza, iż w przedmiocie najmu będzie prowadził działalność leczniczą polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej.
2. Prowadzenie przez najemcę innej działalności niż określona w ust. 1 wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności najemca nie będzie mógł oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania po jakimkolwiek tytułem prawnym
4. Najemca umożliwi Wynajmującemu przeprowadzanie kontroli sposobu korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu. Kontrole takie będą przeprowadzane w obecności Najemcy lub osoby przez niego upoważnionej, w dogodnym dla obu stron terminie, w każdym czasie za uprzednim pisemnym powiadomieniem najemcy co najmniej 14 dni przed terminem planowanej kontroli. Wynajmujący dołoży należytych starań, aby kontrole te nie powodowały zakłóceń działalności najemcy.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność (w tym finansową) za wszelkie stwierdzone nieprawidłowości dotyczące przedmiotu najmu ujawnione przez organy kontrolne. Ponadto jest zobowiązany do usunięcia wszelkich wskazanych nieprawidłowości na własny koszt.

§ 3

1. Wysokość miesięcznego czynszu najmu, który najemca obowiązany jest płacić Wynajmującemu na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, Strony ustalają na 50,00 zł netto za 1m², co stanowi 5.048,00 zł netto (słownie: pięć tysięcy czterdzieści osiem 00/100 zł).
2. Czynsz najmu może być podwyższony jeden raz w każdym roku kalendarzowym trwania umowy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w stosunku do roku ubiegłego ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a także proporcjonalnie do wzrostu wysokości podatku od nieruchomości, na podstawie zawiadomienia Wynajmującego, od daty otrzymania tego zawiadomienia przez najemcę. Dokonana w ten sposób zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy.
3. Opłaty za korzystanie z mediów znajdujących się w obrębie wynajmowanego lokalu na dzień zawarcia niniejszej umowy Strony ustalają w wysokościach ryczałtowych za każdy miesiąc trwania umowy:
 - 1) za ogrzewanie co: 730,00 zł netto (słownie; siedemset trzydzieści 00/100 zł)
 - 2) za odbiór odpadów komunalnych: 135,00 zł netto (słownie: sto trzydzieści pięć 00/100 zł)
 - 3) za usługi łączności 50,00 zł netto (słownie: pięćdziesiąt 00/100 zł)
4. Rozliczenie za energię elektryczną i wodę będzie dokonywane według faktycznego zużycia wskazanego przez liczniki pomiarowe.
5. Najemca zobowiązany jest do instalacji podliczników określających faktyczne zużycie wody w terminie do 18.01.2019r. na swój koszt i ryzyko, w uzgodnieniu z Wynajmującym.
6. Kwota czynszu i opłat eksploatacyjnych zostanie powiększona o podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT.
7. Opłaty za świadczenia eksploatacyjne będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych świadczeń, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zmianie cen Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.
8. Płatność za czynsz i opłaty eksploatacyjne płacona będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.

9. Płatność za czynsz i opłaty eksploatacyjne płatna będzie w formie przelewu bankowego, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT. Zapłatę uważa się za dokonana w chwili uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
10. W przypadku opóźnienia z dokonaniem zapłaty opłat i czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odsetek w wysokości ustawowej, a także będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów nałożonych przez właściwego dostawcę.
11. Wynajmujący będzie uprawniony do potrącenia należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych z każdej wierzytelności względem Najemcy.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt przedmiot najmu od wszelkich ryzyk mogących mu grozić w całym okresie trwania umowy.
2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć wszelkie ruchomości wprowadzone do przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk mogących im grozić w całym okresie trwania umowy. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności względem ruchomości wprowadzonych do przedmiotu najmu, w szczególności w przypadku ich zniszczenia lub utraty z jakiegokolwiek przyczyny, w tym z powodu kradzieży.

§ 5

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość przeprowadzenia prac modernizacyjnych wykraczających poza bieżące doraźne remonty i konserwacje przez najemcę. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu koncepcję modernizacji pomieszczeń lub prac remontowych zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. Warunkiem wdrożenia prac modernizacyjnych lub remontowych jest akceptacja w/w prac przez Wynajmującego wyrażona na piśmie oraz zawarciu w tym przedmiocie odrębnego porozumienia.
2. Najemca wykona prace modernizacyjne i remontowe na własny koszt, bez prawa zwrotu kosztów i nakładów.
3. Najemca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w tym dokonywania drobnych lub bieżących napraw i remontów na swój koszt.

§ 6

1. Po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, nie ponosi on jednak odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu, będące następstwem prawidłowego jego używania.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie krótszym jednak niż 14 dni.
3. W przypadku niedokonania w terminie określonym zgodnie z postanowieniem ust. 2 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie odpowiadającej podwójnej wysokości czynszu najmu obowiązującego w chwili rozwiązania umowy.

§ 7

1. Umowa zawarta została na czas oznaczony od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2022r.
2. Umowa ulega rozwiązaniu :
 - 1) z dniem rozwiązania umowy o zamówienie na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej z dnia 01.01.2019r.;
 - 2) bez wypowiedzenia z winy Najemcy w chwili złożenia stosownego oświadczenia przez Wynajmującego;
 - 3) w przypadku naruszenia obowiązków wynikających z § 2 ust. 2 i 3, § 5 ust. 1.
 - 4) gdy Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący będzie zobowiązany do udzielenia Najemcy dodatkowego, miesięcznego terminu dokonania zapłaty.

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. We wszystkich kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia przepisów powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności Kodeksu Cywilnego.
3. Spory, które mogą wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd dla Zamawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca