

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu r. w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego pomiędzy:

Firmą:

.....
.....

NIP, REGON

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej **Najemcą**

a

Zespołem Opieki Zdrowotnej w Oławie przy ul. K. K. Baczyńskiego 1,
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Wrocław – Fabryczna
VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000162172
reprezentowanym przez:

Dyrektora - **Andrzeja Dronsejko**
zwanym dalej **Wynajmującym**

o następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż jest posiadaczem lokalu użytkowego składającego się z 9 pomieszczeń + korytarz o łącznej powierzchni 222,23 m². Lokal mieści się w budynku A Zespołu Opieki Zdrowotnej w Oławie przy ul. K. K. Baczyńskiego 1.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że zarządza podmiotem najmu na podstawie nieodpłatnego użytkowania od Powiatu Oławskiego.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje w najem na zasadzie współdzielenia przedmiot najmu z przeznaczeniem wyłącznie na cele **działalności medycznej w zakresie okulistyki**.

Działalność Najemcy może być prowadzona:

- w poniedziałek w godzinach 16:00-20:00,
- we wtorek, środę, czwartek w godzinach 17:00-20:00,
- w piątek w godzinach 15:00-20:00.

2. **Najemca** przyjmuje w najem pomieszczenia o powierzchni użytkowej 222,23 m² usytuowane na I piętrze budynku A ZOZ w Oławie, które mogą być wykorzystywane na prowadzenie działalności wymienionej w ust. 1 poza godzinami udzielania

świadczeń w ramach umowy **Wynajmującego** z NFZ na Okulistykę – Zespół Chirurgii Jednego Dnia.

Nr	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA w m ²
1.	8 sal chorych z węzłem sanitarnym	120,76
2.	punkt pielęgniarski	20
	razem powierzchnia podstawowa	140,76
1.	pomieszczenie porządkowe z węzłem sanitarnym	13,71
2.	korytarz	67,76
	razem powierzchnia pomocnicza	81,47
	ogółem powierzchnia użytkowa	222,23

3. **Wynajmujący** upoważnia **Najemcę** do korzystania z terenu, którego jest posiadaczem, w ramach przechodu i przejazdu oraz parkowania pojazdów dla celów niezbędnych.

§ 3

- Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 10 lat.
- W przypadku istotnej zmiany rodzaju świadczeń zdrowotnych udzielanych przez którąkolwiek ze Stron w pomieszczeniach wskazanych w § 1 ust. 1 lub zaprzestania udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie okulistyki przez którąkolwiek ze Stron, każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
- Data rozpoczęcia najmu będzie data podpisania umowy przez obie strony.
- Wydanie **Najemcy** przedmiotu umowy najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania – przyjęcia, który stanowi integralną część umowy.

§ 4

- Zgodnie z ofertą przetargową stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy czynsz wynajmu **za 1 m²** wynosi miesięcznie **zł netto**.
Wartość za całość czynszu (222,23 m² x cena 1 m²) stanowi kwota zł netto.
- Z uwagi na współdzielenie pomieszczeń, czynsz należny ustalono proporcjonalnie do liczby godzin poprzez określenie łącznego czasu użytkowania pomieszczeń w miesiącu przez Najemcę przy założeniu, że pełne użytkowanie oznacza dostępność przez 5 dni w tygodniu po 12 godzin dziennie. Sposób wyliczenia proporcji do wartości czynszu zawiera załącznik nr 2 do umowy. Zmiana godzin użytkowania może zostać wprowadzona aneksem do umowy i zmianą załącznika nr 2.
- Miesięczny czynsz najmu wynosi zł brutto, stanowiący 30% pierwotnej stawki czynszu określone w ust. 1, powiększonej o podatek VAT 23%. Ustalona wysokość czynszu uwzględnia proporcjonalnie zryczałtowane koszty mediów, podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia.
- Najemca opłaca czynsz z góry do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez **Wynajmującego** faktury VAT.

5. W przypadku niedotrzymania terminów płatności określonych w ust. 1 **Wynajmujący** naliczy ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia płatności.
6. Wysokość stawki miesięcznej czynszu waloryzowana będzie raz w roku w miesiącu lipcu na podstawie rocznego wskaźnika inflacji ogłaszanego w Komunikacie Prezesa GUS.
7. **Najemca** zobowiązany jest do składowania oznakowanych odpadów medycznych zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1587 z późn. zm.) (nazwa jednostki, rodzaj odpadów, data składowania) w miejscu wyznaczonym przez **Wynajmującego**.

§ 5

1. **Najemca** utrzyma wynajmowany lokal w należytym porządku na własny koszt. Wydatki na realizację inwestycji i wyposażenie obiektu w całości poniesione zostaną przez **Najemcę**.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zabezpieczenie wynajmowanego lokalu przed kradzieżą i włamaniem.
3. Po wygaśnięciu umowy najmu wszelkie nakłady inwestycyjne trwale związane z budynkiem stają się własnością **Wynajmującego**.

§ 6

Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku, gdy **Najemca**:

- a) zalega z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności, **Wynajmujący** może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, jednakże udzielając mu 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- b) podnajmuje lub oddaje przedmiot najmu osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego**.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy pod rygorem nieważności mogą być dokonywane tylko w formie aneksów podpisanych przez obie strony.
2. Właściwym dla rozpoznania sporów powstałych w trakcie realizacji umowy jest Sąd właściwy siedziby **Wynajmującego**

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

Najemca

Wynajmujący