

UMOWA

zawarta dnia roku w Gorzowie Wlkp.,

pomiędzy:

Wojskową Specjalistyczną Przychodnią Lekarską Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (WSPL SP ZOZ), ul. Sienkiewicza 10-11, 66-400 Gorzów Wlkp., NIP 5992449029 REGON 210963345 reprezentowaną przez:

Dyrektora – ppłk rez. lek. med. Stanisław Konefał
zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

z siedzibą w przy ulicy wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez pod numerem, o numerze identyfikacji podatkowej oraz numerze REGON, reprezentowana przez

zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. WSPL SP ZOZ w Gorzowie Wlkp. sprawując zarząd na zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gorzowie Wlkp. przy ul. Sienkiewicza 11, oddaje w najem:
 - a. pomieszczenia apteki w budynku nr 11 przy ul. Sienkiewicza 11, 66-400 Gorzów Wlkp. o łącznej powierzchni 128,99 m²
według protokołu przekazania stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia wymienione w ust. 1 do prowadzenia działalności aptecznej ogólnodostępnej w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym.
3. W celu prowadzenia działalności określonej w ust.2 umowy Najemca może na własny koszt dokonać modernizacji pomieszczeń po uprzednim uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień oraz akceptacji przez Wynajmującego. W wypadku wykonania modernizacji Najemca nie będzie mógł żądać zwrotu poczynionych nakładów w wypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
4. Prowadzona przez Najemcę działalność, nie może być konkurencyjna w stosunku do statutowej działalności Wynajmującego.
5. Umowa zostaje zawarta na czas określony **10 lat od dnia zawarcia umowy. r., tj. od dnia do dnia**

§ 2

CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości:
 - a) z tytułu najmu pomieszczeń zlokalizowanych przy ul. Sienkiewicza 11 w Gorzowie Wlkp.zł + podatek VAT co daje brutto - zł za 1 m² płatny z góry na

podstawie wystawionej faktury w terminie do 10 każdego miesiąca na konto Wynajmującego podane na fakturze od momentu rozpoczęcia działalności apteki.

2. Najemca będzie ponosił koszty najmu od dnia rozpoczęcia działalności apteki. Przekazanie lokalu musi nastąpić w uzgodnionym terminie nie później niż 17 listopada 2022.
3. Od czynszu najmu nieuiszczonego w terminie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. W okresie trwania umowy stawka czynszu może ulec zmianie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim w terminach rocznych od następnego miesiąca po dniu ogłoszenia. Pierwsza zmiana czynszu może nastąpić po okresie nie krótszym niż 12 miesięcy obowiązywania umowy.

§ 3

KOSZTY NAJMU

1. Najemca zobowiązany jest do dodatkowej opłaty poza wymienionym wcześniej czynszem za użytkowanie przedmiotu najmu w tym za:
 - a) opłata za energię elektryczną- podlicznik lub proporcjonalnie do m²
 - b) opłata za energię cieplną /c.o./ - proporcjonalnie do m²
 - c) opłata za wodę i ścieki – 5 m³
 - d) podatek od nieruchomości- proporcjonalnie do m²
2. Miesięczne opłaty o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest wносить po otrzymaniu faktury w terminie 14 dni.
3. Opłaty z § 3 pkt 1 zostaną naliczone w momencie uruchomienia prac przygotowawczych do otwarcia apteki przed rozpoczęciem jej działalności .
4. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana stawek czynników komunalnych mających wpływ na wysokość opłat, Wynajmujący określi nową wysokość opłat o czym powiadomi Najemcę. Stawka ta obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę.
5. Podatki i opłaty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Najemca będzie uiszczał we własnym zakresie.
6. Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o odpłatne udostępnienie:
 - a. miejsca na umiejscowienia tablic informacyjnych/reklam (Najemca obowiązany jest uzyskać akceptację Wynajmującego odnośnie treści i lokalizacji tablic/reklam, które zamierza umieścić)

Zasady udostępnienia oraz wysokość opłat określone zostaną określone w aneksie podpisanym przez strony umowy.

§4

WARUNKI NAJMU (PRAWA I OBOWIĄZKI STRON)

1. Wszystkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu wszelkich dokumentów związanych z planowanymi pracami adaptacyjnymi/ budowlanymi uzyskanych zarówno przed jak i w trakcie wykonywania tych prac. Powyższe dotyczy też mocowania elementów wyposażenia wymagających ingerencji w substancje ścian, podłóg, sufitów i innych stałych elementów (np. wiercenie otworów).
2. Najemca pokrywa wszelkie koszty związane z uzyskaniem jakichkolwiek pozwoleń oraz innych dokumentów wymaganych do przeprowadzenia zmian adaptacyjnych.
3. Najemca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wynajmującego o planowanym terminie przeprowadzenia prac adaptacyjnych oraz do przekazania szczegółowych informacji o wykonawcach tych prac (pełna nazwa i adres wykonawcy, NIP, REGON).
4. Wszelkie koszty eksploatacyjne związane z prowadzoną działalnością wymienioną w §1 umowy obciążają wyłącznie Najemcę. Najemcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. oraz porządkowych obowiązujących u Wynajmującego i do utrzymania pomieszczeń w czystości, zabezpieczenia pomieszczeń, okresowego odnawiania pomieszczeń, prowadzenia bieżących napraw – na własny koszt.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia przez Najemcę działalności wymienionej w §.1 umowy.
7. Wszelkie działania Najemcy na terenie Wynajmującego wykraczające poza zakres określony niniejszą umową wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca obowiązany jest w czasie trwania najmu i po jej wygaśnięciu do pokrycia ewentualnych kosztów uporządkowania przedmiotu najmu oraz usunięcia szkód w mieniu WSPL SP ZOZ, powstałych w wyniku działalności Najemcy.
9. Najemca obowiązany jest na czas trwania najmu ubezpieczyć przedmiot najmu na własny koszt, w dowolnym zakładzie ubezpieczeń w odpowiedniej wysokości.
10. Składki ubezpieczeniowe powinny być opłacane przez Najemcę we właściwych terminach, a dowody ubezpieczeniowe /polisy, kwity/ przedstawione na żądanie Wynajmującego do wglądu.
11. Najemca uprawniony jest do umieszczenia 1 tablicy informacyjnej o powierzchni do 1m² o prowadzonej działalności oraz dokonać opisu na drzwiach lokalu w sposób umożliwiający ich usunięcie bez uszkodzeń mienia Wynajmującego wg standardów funkcjonujących u Wynajmującego. Ich treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.
12. Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o odpłatne umieszczenie tablic informacyjnych/reklam na terenie WSPL. Miejsce, wielkość, treść reklamy wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
13. Treść tablic informacyjnych i plansz reklamowych, sposób ich umieszczania nie może naruszać obowiązujących w Polsce przepisów prawa i nie będzie naruszała dóbr osobistych osób trzecich. Zabrania się reklamowania działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności WSPL.
14. Bez pisemnego zezwolenia Wynajmującego nie wolno Najemcy odstępować w całości lub części osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy ani podnajmować w całości lub części przedmiotu najmu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy oraz unieważnienia zawartych przez Najemcę umów cesji i podnajmu.
15. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu i jego stanu.
16. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego nie zawinionych.
17. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest oddać Wynajmującemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji - w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
18. Wynajmujący zabrania składowania, przechowania materiałów lub innych rzeczy poza przedmiotem najmu, a należących do Najemcy. W przypadku nie respektowania powyższego wymogu zostaną one usunięte przez serwis sprzątający na koszt Najemcy.
19. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu przypadku konieczności wykonania prac naprawczych lub konserwacyjnych.
20. Najemca zobowiązany jest do zdeponowania kompletu kluczy u Wynajmującego w zalakowanej kopercie na wypadek pożaru lub innych zdarzeń losowych.

§5

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego może nastąpić:
 - 1) bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,

- b) gdy Najemca wykorzystuje pomieszczenia w sposób sprzeczny z postanowieniami §1 ust. 2 albo gdy pomieszczenia te zaniedbuje do tego stopnia, że stan ich ulegnie pogorszeniu w stosunku do ich stanu z dnia zawarcia umowy,
- c) Najemca prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Wynajmującego,
- d) zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- e) gdy Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu na terenie Wynajmującego porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub budynków uciążliwym,
- f) Najemca nie uzyska koncesji na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 5 ust. 1 pkt.1)a,b,c,d ,e Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10 krotności czynszu określonego w § 3.

2) z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonane na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

- a) jakichkolwiek działań w istotny sposób szkodzących wizerunkowi WSPL-u,
- b) podjęcia jakichkolwiek działań naruszających postanowienia umowy,
- c) naruszenia innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 5 ust. 1 pkt.2) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5 krotności czynszu określonego w § 3.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonane na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:

- 1) wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe,
- 2) wprowadzone zostały zmiany prawne powszechnie obowiązujące, które powodują że wykonywanie przez Najemcę usług określonych w § 1 jest niemożliwe.

3. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta.

4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.

5. Własność nakładów trwale ulepszających Przedmiot Umowy służy Najemcy przez cały okres trwania najmu.

6. Z chwilą rozwiązania umowy Wynajmujący nieodpłatnie nabywa własność nakładów trwale ulepszających Przedmiot Umowy.

7. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wynajmujący może wg swego wyboru albo zatrzymać nieodpłatnie ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.

8. Najemca zobowiązany jest opuścić i przekazać protokółarnie Wynajmującemu przedmiot najmu do ostatniego dnia obowiązywania umowy. W przypadku zwłoki w przekazaniu przedmiotu najmu przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje czynsz z tytułu bezpodstawnego korzystania z nieruchomości w wysokości 300% łącznych opłat za ostatni miesiąc najmu.

9. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej za umieszczenie tablic informacyjnych/reklam sprzecznych z postanowieniami umowy w wysokości jednomiesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty tydzień publikacji, na co Najemca wyraża zgodę.

10. Wynajmujący w sytuacjach nadzwyczajnych potrzeb związanych z bezpieczeństwem lub obronnością państwa może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów.

11. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, gdy poniesiona szkoda przekracza wartość kary umownej.

§6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany dotyczące ustaleń zawartych w niniejszej umowie wymagają każdorazowo formy pisemnej.

2. Bez zgody Wynajmującego nie może na terenie WSPL umieszczać reklam lub innych form marketingu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Integralną częścią niniejszej umowy są następujące załączniki nr 1– Protokół przekazania, dokumentacja przetargowa.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
6. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Właściwy dla siedziby Wynajmującego.
7. W związku z RODO, informacje związane z przetwarzaniem danych osobowych przez WSPL SP ZOZ w Gorzowie Wilk. dostępne są w siedzibie Przychodni.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....