

**UMOWA NR/LOK/
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta dnia roku w Świeciu (zwana dalej Umową) pomiędzy:

Miejsko-Gminną Przychodnią w Świeciu, ul. Wojska Polskiego 80, 86-100 Świecie, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000002863 przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 5591697046, REGON 091452062, reprezentowaną przez:

1) Beatę Sternal-Wolańczyk- Dyrektora,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,
a

.....

1)
zwanym dalej „**Najemcą**”

zwanymi dalej łącznie **Stronami** lub każda z osobna **Stroną**.

Zważywszy na fakt, że:

- Najemca zawarł z Wynajmującym dniar. Umowę na udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej oraz serologii, immunologii i patomorfologii (zwaną dalej Umową na udzielanie świadczeń),
 - Najemca zgodnie z treścią Umowy na udzielanie świadczeń zobowiązany jest do prowadzenia punktu poboru pobrań do badań w budynku Wynajmującego,
- Strony postanowiły, co następuje:

§ 1.

1. Przedmiotem Umowy jest lokal użytkowy zlokalizowany na I piętrze budynku przy ul. Wojska Polskiego 80 w Świeciu, o łącznej powierzchni 24,75 m²(zwany dalej **Lokalem**) w którego skład wchodzi następujące pomieszczenia (wg. załączonego planu):
 - a) pomieszczenia punktu poboru materiałów do badań;,
 - b) pomieszczenie gospodarcze;
 - c) powierzchnia dodatkowa, stanowiąca integralną część Lokalu: poczekalnia, komunikacja, szatnia personelu, pomieszczenie sanitarne, socjalne i sanitariaty dla personelu, wydzielone miejsce w magazynie odpadów medycznych.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal do używania w celu prowadzenia punktu poboru materiałów do badań związanych z wykonywaniem świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej oraz serologii, immunologii i patomorfologii, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz na zasadach określonych w § 6 Umowy.
3. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny Lokalu.

§ 2.

1. Najemca nie może oddawać osobom trzecim całości lub części Lokalu w dalszy podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zmiana przeznaczenia Lokalu, jak również wszelkie przeróbki i adaptacje wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca zobowiązuje się dostosować na własny koszt Lokal do wszelkich wymogów stawianych przez przepisy prawa pomieszczeniom, w którym wykonywane są świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej oraz serologii, immunologii i pantomografii w szczególności zaś do wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie wymagań jakim powinno odpowiadać medyczne laboratorium diagnostyczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 2125).
4. Najemca zobowiązuje się wyposażyć na własny koszt Lokal we wszelkie urządzenia i instalacje niezbędne do należytego wykonywania Umowy na udzielanie świadczeń. W szczególności wydzielone miejsce w magazynie odpadów medycznych, o którym mowa w § 1 ust. 1 lit. c Umowy, zostanie wyposażone przez Najemcę w odpowiednie do realizacji Umowy na udzielanie świadczeń, stacjonarne, monitorowane, urządzenie chłodnicze przeznaczone do przechowywania odpadów medycznych do czasu ich przekazania przez Najemcę do utylizacji.

§ 3.

1. Najemca oświadcza, że Lokal będzie wykorzystywany wyłącznie na potrzeby działalności leczniczej polegającej na wykonywaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, mikrobiologicznej oraz serologii, immunologii i patomorfologii.
2. Najemca zobowiązuje się używać Lokal w sposób określony w Umowie i zgodnie z jego przeznaczeniem, dbając o jego stan sanitarno-techniczny.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
4. Najemca po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego może w Lokalu oraz w budynku, w którym Lokal się znajduje zamieścić materiały reklamujące wykonywane przez Najemcę świadczenia zdrowotne, w szczególności banery reklamowe i szyld.
5. Najemca oświadcza, że podpisze umowę na odbiór odpadów komunalnych, o której niezwłocznie poinformuje Wynajmującego.

§ 4.

1. Wydanie Lokalu nastąpi nie później niż dnia roku.
2. Przekazanie Lokalu oraz stan Lokalu zostaną stwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, podpisanym przez obie Strony w dniu przekazania Lokalu.

§ 5.

Umowa zostaje zawarta na czas trwania Umowy na udzielanie świadczeń i wygasa z chwilą jej wygaśnięcia.

§ 6.

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu na zł. (słownie: ...) zł brutto za jeden 1m² powierzchni Lokalu określonej w § 1 ust. 1 Umowy. Czynsz obejmuje opłatę za zużycie energii elektrycznej, wod.-kan, ogrzewania, sprzątnia (zgodnie z zapisem § 11 ust. 2).
2. Czynsz będzie płatny z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: Bank Millennium 84 1160 2202 0000 0000 6089 8802 na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Pierwszy czynsz jest płatny za miesiąc, w którym zawarta została Umowa, w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez

Wynajmującego.

3. Stawka czynszu może być waloryzowana przez Wynajmującego raz do roku w oparciu o wartość wskaźnika inflacji za rok poprzedni, ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu nastąpi na podstawie pisemnego powiadomienia skierowanego przez Wynajmującego do Najemcy, poczynwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym Najemca otrzymał powiadomienie, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy.
4. W przypadku zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu, Wynajmujący jest uprawniony do naliczania odsetek maksymalnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego za każdy dzień zwłoki.
5. Najemca oświadcza, że zezwala na udostępnienie drogą elektroniczną w formacie PDF faktur oraz faktur korygujących i duplikatów.
6. Wynajmujący zapewnia autentyczność pochodzenia faktur oraz jej integralność i czytelność treści.
7. Strony wskazują następujące adresy e-mail:
a) Wynajmujący: ksiegowosc@mgp-swiecie.pl
b) Najemca:
8. Wynajmujący oświadcza, że § 6 ust. 5 nie pozbawia go prawa do wystawienia i wysyłania faktur, w formie papierowej w sytuacjach wyjątkowych, w szczególności gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe udostępnienie ich w sposób określony w § 6 ust. 5.

§ 7.

1. Wynajmujący ma prawo kontrolować stan Lokalu, w tym dokonywać przeglądu technicznego, oraz sposób wywiązywania się przez Najemcę z zobowiązań wynikających z Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania na swój koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do funkcjonowania punktu pobrania materiałów do badań.
3. W przypadku konieczności dokonania remontu, naprawy, odnowienia lub sprzątnięcia Lokalu przez Wynajmującego, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, prace te będą wykonywane na koszt Najemcy.
4. Najemca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu, budynku, w którym usytuowany jest Lokal i w obrębie nieruchomości, na której ten budynek się mieści powstałe z winy jego, jego pracowników lub osób przez niego zatrudnionych lub z nim współpracujących na podstawie jakiejkolwiek umowy cywilnoprawnej, a także osób zaangażowanych przez Najemcę w sposób nieformalny.
5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone rzeczom Najemcy pozostawionym w budynku opisanym w ustępie poprzedzającym lub Lokalu, powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania oraz wszelkich innych zdarzeń losowych.
6. Wszelkie przeróbki i adaptacje Lokalu wykonywane za zgodą Wynajmującego zgodnie z § 2 ust. 2 Umowy, Najemca dokonuje na własny koszt. Koszty tych prac nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

§ 8.

1. Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z Umowy Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu w dniu zawarcia Umowy kaucję w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu za jeden miesiąc(e), tj. zł. brutto (słownie złotych).
2. Wynajmujący może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu lub inne wierzytelności przysługujące Wynajmującemu względem Najemcy w związku z wykonywaniem Umowy. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu miesiąca od dokonania przez

Wynajmującego potrącenia.

3. Potrąceń, o których mowa w § 8 ust. 1 Umowy Wynajmujący może dokonać również przy zwrocie kaucji po zakończeniu najmu.
4. Kaucja w wysokości pozostałej po ewentualnych potrąceniach podlega zwrotowi Najemcy w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu.

§ 9.

1. Najemca po ustaniu Umowy zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na Lokal przypadają Wynajmującemu i Najemca nie jest uprawniony do żądania ich zwrotu lub zwrotu ich równowartości.
2. Zwrot Lokalu przez Najemcę, opróżnionego z jego rzeczy, nastąpi w ciągu 2 dni od ustania Umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego przekazania Lokalu podpisanego przez Strony. W terminie określonym w zdaniu poprzednim Najemca usunie z Lokalu i budynku, w którym Lokal się znajduje materiały reklamujące wykonywane przez Najemcę świadczenia zdrowotne.
3. W razie zawinionego niewywiązania się z obowiązku określonego w ustępie poprzedzającym Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 500,00 zł. za każdy dzień zwłoki. Kara umowna jest płatna w terminie 30 dni od dnia wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty kary.

§ 10.

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne miesiące Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takiej sytuacji Wynajmujący jest obowiązany uprzedzić na piśmie Najemcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego na zapłatę zaległego czynszu.
2. Przez cały okres trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym (tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia), bez konieczności uprzedniego upomnienia Najemcy, w przypadku:
 - a) używania Lokalu przez Najemcę w sposób niezgodny z Umową, przeznaczeniem lub w sposób, który zagraża bezpieczeństwu Lokalu lub budynku w którym Lokal się znajduje, bezpieczeństwu powszechnemu lub w sposób uniemożliwiający korzystanie z budynku, w którym Lokal się znajduje albo zaniedbywania Lokalu do tego stopnia, że zostaje narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - b) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Lokalu lub jakichkolwiek przeróbek bądź adaptacji Lokalu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej,
 - c) oddania przez Najemcę całości lub części Lokalu osobom trzecim w dalszy podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, o której mowa w § 2 ust. 1 Umowy,
 - d) niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w § 8 ust. 1 lub ust. 2 zd. 2 Umowy.
 - e) niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w § 2 ust. 4 Umowy.
3. Wypowiedzenie Umowy w trybie określonym w § 10 ust. 1 lub 2 Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z naruszenia Umowy w sytuacjach przewidzianych w § 10 ust. 2 Umowy.

§ 11.

1. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie do dezynfekcji powierzchni użytkowych, wyposażenia i innych urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach punktu poboru materiałów

oraz do zapewnienia preparatów do mycia i dezynfekcji rąk i środków ochrony osobistej dla zatrudnionego personelu.

2. Wynajmujący zobowiązuje się sprzątać Lokal tj. dokonywać mycia podłóg, okien i drzwi przy użyciu własnych preparatów myjących do mycia i dezynfekcji zgodnie z przeznaczeniem.

§ 12.

1. Strony zobowiązują się do współdziałania i należytej staranności w zakresie wykonania postanowień Umowy.
2. W kwestiach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
3. Załącznik do Umowy stanowi jej integralną część.
4. Wszelkie zmiany Umowy i załączników wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 zd. 2 Umowy.
5. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia wszelkich ewentualnych sporów mogących wyniknąć z Umowy w drodze porozumienia. Jeżeli okaże się ono niemożliwe do osiągnięcia, Strony zgodnie ustalają, że do rozstrzygnięcia sporów wynikających z Umowy właściwym będzie sąd powszechny ze względu na miejsce położenia Lokalu.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Załączniki:

- 1) mapa – plan pomieszczeń laboratoryjnych
- 2) protokół zdawczo-odbiorczy