*Załącznik nr 3 do SWP - wzór umowy*

**Projekt umowy najmu pomieszczeń**

zawarta w dniu ..... 2026 r. w Dąbrowie Tarnowskiej pomiędzy:

Zespołem Opieki Zdrowotnej w Dąbrowie Tarnowskiej, ul. Szpitalna 1, NIP: 871-15-36-472, REGON: 000304361, KRS: 0000012861
Reprezentowanym przez Dyrektora – Łukasza Węgrzyna
Zwanym dalej w części umowy WYNAJMUJĄCYM
a
……., REGON, NIP, KRS
Reprezentowaną przez …….
Zwaną dalej w części umowy NAJEMCĄ.

§1

1. Wynajmujący oddaje, a najemca bierze w najem pomieszczenia:

a) III piętro budynku głównego budynku szpitala Zespołu Opieki Zdrowotnej w Dąbrowie Tarnowskiej w Dąbrowie Tarnowskiej, ul. Szpitalna 1. Łączna powierzchnia: *1 059 $m^2$*.

2. Położenie pomieszczeń będących przedmiotem najmu zaznaczone jest na rzutach pomieszczeń stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. W przedmiocie najmu Najemca zobowiązuje się do prowadzenia wyłącznie działalności medycznej, niekonkurencyjnej względem Zespołu Opieki Zdrowotnej w Dąbrowie Tarnowskiej.
4. Najemca oświadcza, iż pomieszczenia będące przedmiotem najmu nie będą wykorzystywane przez Najemcę do świadczenia usług i sprzedaży towarów mogących mieć charakter konkurencyjny wobec usług i sprzedaży wykonywanych przez Wynajmującego według dnia podpisania niniejszej umowy.
5. Naruszenie obowiązków i zakazów opisanych w ust. 3 i 4 strony uznają za rażące naruszenie postanowień niniejszej umowy.
6. Przekazanie przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem nastąpi na podstawie pisemnego protokołu przekazania w dniu ……..
7. Najemca w przedmiocie najmu nie może prowadzić jakiejkolwiek działalności uciążliwej dla pracowników oraz pacjentów Wynajmującego.
8. W zakresie korzystania z przedmiotu najmu Najemca będzie mógł swobodnie korzystać z ciągów komunikacyjnych budynku w postaci schodów, korytarzy, windy oraz szatni szpitalnej.

§2

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie: ……. zł. Czynsz najmu wyliczony jest jako iloczyn powierzchni przedmiotu najmu oraz stawki za $m^2$ powierzchni najmu.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa powyżej w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do opłacenia opłat eksploatacyjnych w §3.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 i 2 płatny będzie do 15-ego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przynajmniej 7 dni wcześniej przez Wynajmującego. Czynsz płatny z góry na konto: Bank Spółdzielczy Dąbrowa Tarnowska nr 67 9462 0003 2001 00004053 0001.
4. Czynsz określony w umowie będzie waloryzowany w I kwartale każdego kolejnego roku kalendarzowego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty ustawowych odsetek.
6. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT posiada nr identyfikacyjny ……. i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez składania podpisu osoby uprawnionej lub upoważnionej.
7. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne o których mowa w ust 1-6 płatne będą począwszy od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością oraz za wszystkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z prowadzoną w „przedmiocie najmu" działalnością.
9. W przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę lub przez Wynajmującego z przyczyn zawinionych przez Najemcę przed upływem okresu na jaki została zawarta niniejsza umowa Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości czynszu należnego Wynajmującemu za okres 12 miesięcy obowiązywania umowy. Najemca nie zapłaci kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, jeżeli do rozwiązania umowy dojedzie z przyczyn niezależnych od Najemcy, w szczególności, jeśli z przyczyn niezależnych od Najemcy nie będzie mógł on prowadzić umówionej działalności, albo działalność ta zostanie w znacznym stopniu ograniczona.
10. Zapłata przez Najemcę kary umownej, o której mowa w ust. 9 nie pozbawia Wynajmującego uprawnienia do dochodzenia zapłaty odszkodowania w wysokości przekraczającej wysokość naliczonych kar umownych.

§3

1. Z tytułu najmu Najemca pokrywać będzie wszystkie koszty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu, w szczególności koszty:

- energii elektrycznej,
- wody (zimnej i ciepłej),
- kanalizacji (ścieki),
- koszty c.o. i ogrzewanie ciepłej wody,
- odpadów komunalnych,
- miejsc składowania odpadów,
- umieszczenie pojemników w magazynie,

2. Sposób rozliczenia kosztów o którym mowa w ust. 1 określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. W przypadku uzasadnionej zmiany kosztów, o których mowa w ust. 1, stawki określone w załączniku nr 1 mogą ulec zmianie w stopniu uzasadnionym zmianą tych kosztów. O zmianie stawek ryczałtowych Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę na piśmie, z co najmniej 30-dniowym uprzedzeniem. Zmiana stawek w sposób opisany w zdaniach poprzedzających nie wymaga zmiany umowy.
4. Koszty eksploatacyjne, określone w załączniku nr 1 do umowy, których stawka określona jest ryczałtowo, będą waloryzowane w I kwartale, do 1 stycznia, każdego kolejnego roku kalendarzowego obowiązywania umowy, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana od dnia 1 stycznia 2027 r.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia „przedmiotu najmu" oraz do kontynuacji umowy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu.

§4

1. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe, które obciążają Najemcę, wynikłe w czasie trwania umowy mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego i odbywają się na koszt Najemcy. Z tytułu poniesionych ww. kosztów Najemcy nie przysługuje jakiekolwiek roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych kosztów.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania, na własny koszt, wszystkich prac remontowo-budowlanych i dokonania niezbędnych inwestycji niezbędnych do otrzymania wydanej przez właściwy organ pozytywnej decyzji sanitarno-epidemiologicznej umożliwiającej prowadzenie w przedmiocie najmu w zakresie planowanych świadczeń medycznych.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …… do ……. r.
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- zalega z opłatą którejkolwiek należności określonej w § 2 ust.1 i 2 oraz § 3 za dwa okresy płatności,
- w inny sposób rażąco naruszy postanowienia niniejszej umowy lub prowadzi w przedmiocie najmu działalności sprzeczną z przepisami obowiązującego prawa.

§6

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zwróci lokal/pomieszczenia wybiałkowane i pozostawi dokonane adaptacje Wynajmującemu bez prawa roszczeń o zwrot ich wartości. W przypadku przekazania Wynajmującemu wyposażenia, po zakończeniu umowy najmu Najemca ma obowiązek jego zwrotu. Zwrot przekazanego wyposażenia nastąpi w stanie określonym w protokole przekazania z uwzględnieniem jego normalnego zużycia mienia. W przypadku, jeżeli stopień normalnego zużycia mienia jeszcze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, będzie uzasadniał jego zniszczenie, strony dokonają czynności zniszczenia lub podejmą inne ustalenia odnośnie przeznaczenia mienia. Z czynności każdorazowo będzie sporządzany pisemny protokół przeznaczenia (zniszczenia) mienia.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie pisemnego protokołu przekazania.
3. W związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy lokal zostanie wydany Wynajmującemu w stanie bez jakichkolwiek wad prawnych, w stosunku do stanu lokali w chwili wydania, za wyjątkiem wad prawnych powstałych na skutek zmiany, w okresie obowiązywania niniejszej umowy, przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
4. Jeżeli pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca nie wyda wynajmującego lokalu zobowiązany jest do zapłaty opłaty w wysokości czterokrotności stawki czynszu, o której mowa w § 2 ust. 1 i 2 za cały okres do czasu wydania lokalu. Opłata naliczana będzie w okresach miesięcznych lub części miesiąca jeżeli do wydania lokalu dojdzie przed upływem pełnego miesiąca kalendarzowego.

§7

Najemcy nie wolno dokonać zmiany przeznaczenia lokalu/pomieszczeń, a także oddawać lokalu/pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§8

Zmiany umowy będą dokonywane w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§10

Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA** **WYNAJMUJĄCY**