

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu roku w Pile pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym w Pile im. Stanisława Staszica, ul. Rydygiera 1, 64-920 Piła, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto I Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000008246, NIP: 764-20-88-098, REGON 001261820, reprezentowanym przez:

Grzegorza Sieńczewskiego – Dyrektora,

zwanym w treści umowy „Wynajmującym” lub „Szpitalem”
a

.....
.....

zwanym w treści umowy „Najemcą” lub „Oferentem”
o następującej treści

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na podst. art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2025 r. poz.450 z późn. zm.), w związku z § 5 ust. 2 uchwały Rady Powiatu w Pile z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych Szpitala Specjalistycznego w Pile i uchwałą nr 9/2025 Rady Społecznej Szpitala z dnia 27 czerwca 2025 r., uzyskał pozytywną opinię na wynajęcie powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności z zakresu protetyki słuchu podlegającej na wykonywaniu badań oraz procedur diagnostycznych z zakresu otolaryngologii.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, na warunkach określonych w niniejszej umowie, powierzchnię 13,9 m², pomieszczenia oznaczonego numerem D137, usytuowanego na I piętrze budynku D Szpitala Specjalistycznego w Pile im. Stanisława Staszica, ul. Rydygiera 1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie protetyki słuchu – wykonywanie badań oraz procedur diagnostycznych z zakresu otolaryngologii.
2. Najemca zobowiązany będzie do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt prac dostosowawczych według przedstawionej w ofercie i zaakceptowanej pisemnie przez Wynajmującego koncepcji zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Najemca zapewni we własnym zakresie wszelkie wyposażenie, niezbędne do właściwego funkcjonowania przedmiotu umowy i prowadzonej w nim działalności.
4. Dopuszcza się zmianę koncepcji zagospodarowania lokalu na uzasadniony pisemny wniosek Najemcy, przedstawiający proponowany sposób zagospodarowania i po wyrażeniu pisemnej zgody Wynajmującego w tym zakresie.
5. Prace dostosowawcze, o których mowa w ust. 2 i 4, Najemca zobowiązany będzie wykonywać w uzgodnieniu z Wynajmującym, w terminie do 30 dni, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.

9. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez czas najmu niezbędnych zgód dotyczących prowadzonej działalności w zakresie protetyki słuchu, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu za najem powierzchni według stawki zł netto/1m² x 13,9 m² =,00 zł netto (słownie: złote) oraz koszty administrowania w wysokości 3,00 zł za 1m². Do podanej stawki zostanie doliczona aktualnie obowiązująca stawka podatku VAT.
2. W czynsz wliczony jest podatek od nieruchomości, a każdorazowa zmiana stawki tego podatku uprawnia Wynajmującego do odpowiedniej zmiany wysokości stawki czynszu, niezależnie od postanowień ust. 3. Zmiana ta nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej (sporządzenia aneksu) i obowiązuje za okres objęty zmianą stawki podatku.
3. Niezależnie od postanowień ust. 2, czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga formy pisemnej (sporządzania aneksu).
4. Czynsz za najem płatny będzie przez Najemcę z góry za każdy miesiąc w terminie do **15 dnia** miesiąca kalendarzowego, na rachunek bankowy Wynajmującego, przelewem na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, doręczonej Najemcy.
5. Za dzień zapłaty strony zgodnie uznają dzień wpływu czynszu na rachunek Wynajmującego.
6. W związku z koniecznością przeprowadzenia przez Najemcę prac dostosowawczych, o których mowa w § 2 ust. 5, niezbędnych do funkcjonowania gabinetu, Najemca do dnia zakończenia tych prac jednak nie dłużej niż do 30 dni od dnia zawarcia umowy, uiszczać będzie połowę stawki czynszu i opłaty administracyjnej, określonych w ust. 1. Najemca zawiadomi pisemnie Wynajmującego o terminie zakończenia prac dostosowawczych.
7. Za każdy dzień opóźnienia lub zwłoki w zapłacie należności objętych fakturą Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§5

1. Oprócz czynszu za najem Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe, związane z eksploatacją przedmiotowego lokalu, wg aktualnie obowiązujących cen oraz rzeczywiście poniesionych kosztów wynikających z kalkulacji kosztów za korzystanie z:
 - a) **centralnego ogrzewania** – wg stawki 15,00 zł/m² + podatek VAT przy siedmiomiesięcznym okresie rozliczeniowym, tj. za m-ce październik – kwiecień,
 - b) **ciepłej wody** – wg osoba x 0,225 m³ x 43,00 zł/m³ miesięcznie + podatek VAT,
 - c) **zimnej wody** – wg osoba x 0,225 m³ x 6,46 zł/m³ miesięcznie + podatek VAT,
 - d) **odprowadzenie ścieków** – wg osoba x 0,45 m³ x 10,95 zł/m³ miesięcznie + podatek VAT,
 - e) **energii elektrycznej** – wg rozdzielnika energii elektrycznej obowiązującego za dany miesiąc /miesiąc x 0,90 zł/kWh + podatek VAT,
 - f) **wywozu nieczystości stałych** – 0,5 m³ x 231,00/m³ miesięcznie + podatek VAT,
2. Najemca zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o ilości zatrudnionych pracowników, które stanowi integralną część umowy. Zmiana w ilości zatrudnionego personelu obliuguje najemcę do złożenia nowego oświadczenia u Wynajmującego.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 płatne będą w terminie 15 dni od wystawienia faktury.
4. Stawki opłat określone w ust. 1 podlegają aktualizacji na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Zmiana cen opłat w tym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
5. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności czynszu, o którym mowa w

6. Prowadzone prace dostosowawcze, a także czynności wyposażenia lokalu w niezbędne urządzenia, muszą być wykonywane bez ograniczeń istotnych funkcji i zadań Szpitala i będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, sanitarno- epidemiologicznymi lub innymi mającymi zastosowanie do prac tego rodzaju i działalności Najemcy w przedmiotowym lokalu.
7. W czasie prowadzenia prac dostosowawczych i czynności wyposażania lokalu w niezbędne urządzenia, Najemca na własny koszt zapewni wywóz powstałych odpadów.
8. Najemca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód spowodowanych pracami dostosowawczymi lub czynnościami wyposażania lokalu w niezbędne urządzenia oraz wyrządzonych osobom trzecim w wyniku swoich działań lub zaniechania.
9. Przekazanie przedmiotu najmu zostanie stwierdzone sporządzonym w formie pisemnej protokołem, podpisanym przez obie strony.
10. Rozpoczęcie działalności w zakresie protetyki słuchu nastąpi w okresie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty podpisania umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się użytkować najmowany lokal w celu prowadzenia działalności w zakresie protetyki słuchu – wykonywanie badań oraz procedur diagnostycznych z zakresu otolaryngologii, a w szczególności:
 - a) audiometrii tonalnej,
 - b) audiometrii mowy,
 - c) tympanometrii,
 - d) otoemisji,
 - e) badanie komputerowe z aparatami słuchowymi,
 - f) badanie impedancyjne,
 - g) badanie SISI,
 - h) badania w wolnym polu,
 - i) badań audiometrycznych i impedancyjnych wykonywanych dla Przyszpitalnej Poradni Otolaryngologicznej.
2. Najemca - Oferent zobowiązuje się również do stworzenia możliwości dla bezpłatnych, nielimitowanych badań dla pacjentów i pracowników Szpitala, bezpłatnego uczestnictwa w szkoleniach dla lekarzy podstawowej opieki zdrowotnej i lekarzy specjalistów a także do promocji Szpitala podczas różnych wydarzeń organizowanych przez najemcę.
3. Oferent zobowiązuje się we własnym zakresie do wyposażenia wynajętego lokalu w certyfikowany sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności a w szczególności do badań oraz procedur diagnostycznych wymienionych w §3 pkt. 1
4. Najemca - Oferent zobowiązuje się do prowadzenia działalności przez 5 dni w tygodniu, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu umowy, a także w zakresie rodzaju prowadzonej w lokalu działalności. W szczególności Najemca nie posiada uprawnień do zmiany przeznaczenia powierzchni najmu.
6. Najemca ma prawo poczynić nakłady zwiększające wartość przedmiotu niniejszej umowy wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i tylko w zakresie z nim uzgodnionym.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w należyтым stanie, dbać o jego wygląd, estetykę i utrzymywać czystość, a nadto do utrzymania porządku i czystości na korytarzach przylegających do najmowanego pomieszczenia.
8. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie związanym z prowadzoną działalnością ze wskazaniem odpowiedzialności deliktowej, tj. za szkody wyrządzone w mieniu i na osobie oraz utrzymywać ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania umowy. Na żądanie Wynajmującego Najemca obowiązany jest do przedłożenia odpisu polisy.

§2 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc, a także opłaty dodatkowe związane z eksploatacją lokalu, wskazane w ust. 1.

§6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z uzasadnionych przyczyn, w szczególności w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
 - a) przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu do realizacji jego zadań, celów, przedsięwzięć bądź inwestycji, bądź w celu wykonania wytycznych innych organów administracji publicznej,
 - b) przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu do wykonania jakichkolwiek prac, robót budowlanych, modernizacyjnych, przystosowawczych lub konserwatorskich.
2. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej i wskazania przyczyny wcześniejszego rozwiązania umowy.

§7

1. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do innego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności w przypadku naruszenia postanowień §3 ust.4,
 - d) braku ubezpieczenia, o którym mowa w §3 ust. 8 niniejszej umowy.1
 - e) braku odpowiednich zgód na prowadzenie działalności, o których mowa w § 3 ust. 9.

§ 8

1. Po zakończeniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu umowy będące następstwem prawidłowego używania.
3. Zwrot przedmiotu najmu zostanie stwierdzony sporządzonym w formie pisemnej protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie strony.

§ 9

1. Strony w pełnym zakresie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu szkód wyrządzonych Najemcy przez osoby trzecie lub skutek zdarzeń losowych.
2. Najemca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia przedmiotu najmu w taki sposób, aby znajdujące się w obrębie najmu mienie uchronić przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy lub osób trzecich znajdujący się w obrębie przedmiotu najmu.

§10

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu niniejszej umowy w każdym czasie.
2. Na żądanie jednej ze stron, z kontroli należy sporządzić pisemny protokół.

§ 11

Wszelkie ryzyka oraz koszty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na powierzchni oddanej w najem obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 12

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia roku.

§ 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony zgodnie ustalają, że osobami odpowiedzialnymi za realizację umowy będą:
 - a) - ze strony Wynajmującego;
 - b) - ze strony Najemcy;
4. Strony oświadczają, że wszelka korespondencja dotycząca realizacji umowy będzie kierowana na następujące adresy:
 - a) Szpital Specjalistyczny Pile, im. Stanisława Staszica, ul. Rydygiera 1, 64-920 Piła, kancelaria@szpital.pila.pl – adres do doręczeń Wynajmującego,
 - b) - adresy do doręczeń Najemcy.
5. Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla Wynajmującego, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, iż na dzień.....czynności związane z
przedmiotem działalności Najemcy do umowy z dnia.....
w pomieszczeniu najmowanym w Szpitalu Specjalistycznym w Pile, wykonuje
.....osoba/osób.

.....
/podpis i pieczęć Najemcy/