UMOWA

**zawarta dnia …………….. roku w Poznaniu,**

pomiędzy:

Wojskową Specjalistyczną Przychodnią Lekarską Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (WSPL), ul. Solna 21, 61-736 Poznań NIP: 778-13-43-849, Regon 631259672, KRS: 0000005572 reprezentowaną przez:

Dyrektora – Anna ZIELIŃSKA

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

a

……..NIP …………., REGON …………….. prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu ………….. .

zwaną w dalszej części umowy **„Najemcą”**

W wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. WSPL w Poznaniu sprawując zarząd na zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Poznaniu przy ul. Szylinga 1, oddaje w dzierżawę pomieszczenia nr **134** w budynku nr 40 przy ul. Szylinga 1 o łącznej powierzchni **19,10 m2** według Protokołu przekazania stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia wymienione w ust. 1 do prowadzenia działalności medycznej w dniach funkcjonowania WSPL tj. w dni robocze w godzinach od 7:00 do 20:00. Poza dniami i godzinami funkcjonowania WSPL, Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu.
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.
4. Prowadzona przez Najemcę działalność, nie może być konkurencyjna w stosunku do statutowej działalności Wynajmującego. Prowadzenie usług, które mogą być potencjalnie konkurencyjne w stosunku do statutowej działalności Wynajmującego wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do obligatoryjnego prowadzenia usług w zakresie:
   1. badań słuchu (audiometria),
   2. doboru i sprzedaży aparatów słuchowych (w tym z refundacją NFZ),
   3. wykonywania badań, doboru oraz sprzedaży aparatów do bezdechu sennego (w tym z refundacją NFZ).
6. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia świadczenia usług, o których mowa w § 1 ust. 5, w terminie nie późniejszym niż 30 dni od daty obowiązywania umowy (§ 6 ust. 5). Na wniosek Najemcy, Wynajmujący może zmienić warunki, zakres oraz terminy rozpoczęcia świadczonych usług o których mowa w ust. 5.

**§ 2**

**CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości **….. zł** + 23% podatek VAT co daje brutto – **…… zł za 1 m²**. (co daje łącznie w miesiącu kwotę **……. x 19,1 = …….** zł brutto.) wynajmy płatny z góry na podstawie wystawionej faktury w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto Wynajmującego podane na fakturze.
2. Najemca będzie ponosił koszty najmu od dnia podpisania protokołu przekazania lokalu, który nastąpi w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy.
3. Od czynszu najmu nieuiszczonego w terminie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.
4. Zmiana wysokości czynszu o której mowa w ust. 4 nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie Aneksu do umowy.

**§ 3**

**KOSZTY NAJMU**

1. Najemca zobowiązany jest do dodatkowej opłaty poza wymienionym wcześniej czynszem za użytkowanie przedmiotu najmu w wysokości ryczałtowej  **50 zł + VAT** co daje brutto **61,50 zł** za 1 m². (co daje łącznie w miesiącu kwotę **61,50 x 19,10 = zł** brutto) obejmującą:

* opłata za energię elektryczną
* opłata za energię cieplną /c.o./
* opłata za wodę i ścieki
* opłata za wywóz nieczystości stałych (komunalnych), za wyjątkiem odpadów medycznych;
* podatek od nieruchomości.
* opłata z korzystanie części wspólnych (toalety, korytarze, klatki schodowe, sprzątanie części wspólnych),

1. Miesięczne opłaty o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest wnosić wraz z opłatą określoną w § 2 ust 1.
2. 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.
3. Podatki i opłaty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Najemca będzie uiszczał we własnym zakresie.
4. Najemca zobowiązany jest do miesięcznej opłaty za udostępnienie miejsca postojowego dla samochodu osobowego w wysokości **…..** zł netto, co daje **. zł** brutto z jedno auto bez wskazania miejsca postojowego.
5. Najemca zobowiązany jest do miesięcznej opłaty za udostępnienie dostępu do sieci internetowej w wysokości **…..** zł netto, co daje **……. zł** brutto.
6. Najemca będzie zobowiązany jest do miesięcznej opłaty za umieszczenie reklamy w wysokości

1 m² x oferowana kwota ….. zł = **….. zł** brutto.

**§4**

**WARUNKI NAJMU (PRAWA I OBOWIĄZKI STRON)**

1. Wszystkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, w uzgodnieniu z Wojskowym Zarządem Infrastruktury w Poznaniu. 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 ust.2 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 do pokrycia ewentualnych kosztów uporządkowania przedmiotu najmu oraz usunięcia szkód w mieniu WSPL, 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 0,5 m2 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 Wynajmujący.
12. Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o odpłatne umieszczenie reklam na terenie WSPL. Miejsce, wielkość, treść reklamy wymaga uzgodnienia z Wynajmującym.
13. Treść plansz reklamowych i 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 niepogorszonym - 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 nierespektowania 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:
  1. zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,
  2. 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,
  3. Najemca prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Wynajmującego,
  4. naruszenia § 4 ust. 12 niniejszej Umowy,
  5. niewykonywania obowiązków określonych w § 1 ust. 5 z zastrzeżeniem § 1 ust. 6.
  6. zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  7. 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,
     1. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

1. jakichkolwiek działań w istotny sposób szkodzących wizerunkowi WSPL-u,
2. podjęcia jakichkolwiek działań naruszających postanowienia §1 ust.3 umowy,
3. naruszenia innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Najemca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
   * 1. wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe,
     2. Wynajmujący dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień umowy, poprzez takie nieuzasadnione działanie, które powoduje utrudnienie w wykonywaniu przez Najemcę usług medycznych określonych niniejszą umową.
5. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta.
6. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
7. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia bez podania przyczyn.
8. Własność nakładów ulepszających Przedmiot Umowy służy Najemcy przez cały okres trwania najmu.
9. Z chwilą rozwiązania umowy Wynajmujący nieodpłatnie nabywa własność nakładów ulepszających Przedmiot Umowy.
10. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wynajmujący może wg swego wyboru albo zatrzymać nieodpłatnie ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.
11. Najemca zobowiązany jest opuścić i przekazać protokólarnie 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 wynajmu.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej za umieszczenie reklam sprzecznych z postanowieniami umowy o których mowa w par. 4 ust. 13 w wysokości jednomiesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty tydzień publikacji reklamy, na co Najemca wyraża zgodę. Kara będzie doliczona do kolejnej faktury.
13. 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.

**§ 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.
5. Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia …….... r. do ………………… r.,**
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
7. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**