**Załącznik nr 2**

**UMOWA NAJMU NR ……………**

zawarta w dniu …………………….. roku w Łapach

pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Łapach**

**ul. Janusza Korczaka 23, 18-100 Łapy, NIP 966-13-19-909**

reprezentowanym przez:

Urszulę Łapińską -Dyrektora SP ZOZ w Łapach

**zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”**

a

**……………………………………………………………………. NIP …………..**

reprezentowanym przez:

**.................................................................................**

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

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajem …. m2 powierzchni w **Budynku Szpitala SP ZOZ w Łapach przy ul. Janusza Korczaka 23** tj. wydzielonej w części wspólnej na parterze budynku - łącznik pomiędzy budynkiem A i B o łącznej powierzchni użytkowej ……. m² oraz pomieszczenia na V piętrze budynku A o powierzchni … m2  z przeznaczeniem na ……………….
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę w celach gospodarczych w zakresie świadczenia usług handlowych w szczególności polegających na prowadzeniu sklepu oferującego drobny sprzęt medyczny i materiały medyczne, przedmioty zaopatrzenia ortopedycznego i środki pomocnicze, środki opatrunkowe oraz środki pomocnicze i przedmioty ortopedyczne w ramach umowy z NFZ itp. z ukierunkowaniem na zabezpieczenie potrzeb pacjentów Wynajmującego, zgodnie z ofertą Najemcy z dnia …….. , stanowiącą integralną część niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
4. Przekazanie przedmiotu najmu będzie dokonane w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
6. Postanowienie ust. 4 w zakresie protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu trwania umowy. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu, w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

7. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu, w tym stan techniczny i nie zgłasza wobec niego żadnych zastrzeżeń, jak również oświadcza, iż stan przedmiotu najmu pozwala na jego wykorzystanie przez Najemcę w sposób zamierzony.

8. Najemca oświadcza, iż jest świadomy co do zakresu i rodzaju działalności leczniczej prowadzonej przez Wynajmującego.

9. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu oraz obowiązujących przepisów prawa

**§ 2**

**Prowadzenie działalności**

1. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu:

1. nie może być konkurencyjna wobec działalności Wynajmującego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać,
2. nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, jak też uniemożliwiać Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, ani zakłócać prowadzenia przez Wynajmującego działalności leczniczej w jakikolwiek inny sposób,
3. musi spełniać wymagania treści art. 13 ustawy o działalności leczniczej.
4. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od …. do ….

**§ 3**

**Termin obowiązywania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, tj. od dnia ……………………….. dnia …………………….. r.

**§ 4**

**Czynsz**

* 1. Strony ustalają, że miesięczna stawka czynszu za wynajem 1 m2 powierzchni wynosi netto **……………… plus 23 % podatku VAT.**
  2. Powyższa stawka czynszu za 1 m2 **zwana dalej „Opłatą”** jest stawką ryczałtową i obejmuje opłaty dodatkowe wynikające z tytułu następujących kosztów: ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków.
  3. Faktura za najem będzie wystawiana na początku każdego miesiąca kalendarzowego (najpóźniej do 5-go dnia m-ca).
  4. Obowiązek wnoszenia miesięcznych „Opłat” następuje od dnia protokolarnego przekazania Najemcy przedmiotu najmu. Najemca jest obowiązany stawić się w terminie wskazanym przez Wynajmującego celem przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
  5. „Opłata” będzie płatna na konto: 21 8769 0002 0392 2028 2000 0010 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
  6. W przypadku opóźnień w opłatach należności wynikającej z umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w płatnościach.

1. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.
2. Należność o której mowa w pkt 1. będzie corocznie zmieniana o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim w oparciu o dokument rozliczeniowy sporządzany przez Wynajmującego.

Zmiana wysokości kwoty czynszu będzie następowała od dnia 1 lutego każdego kolejnego roku poczynając od 01.02.2024 roku i nie będzie stanowić zmiany treści umowy.

**§ 5**

**Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie najmu oraz jego otoczeniu.
3. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.
5. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wynajmującym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym:
7. wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt i ryzyko Najemcy,
8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
9. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Szyldy itp. zostaną usunięte przez Najemcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
10. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub/i osobom i podmiotom trzecim w związku z korzystaniem przez Najemcą z Przedmiotu najmu i zobowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.

**§ 6**

**Dozór i ochrona mienia**

1. Wynajmujący nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie najmu oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujący się w nim przedmioty i wyposażenie.
2. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt ruchomości wniesionych do przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

**§ 7**

**Rozwiązanie umowy**

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez uprzedniego okresu wypowiedzenia.
2. Każda ze Stron, z ważnych powodów, może rozwiązać umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia Stron w każdym czasie.
4. Każda czynność zmierzająca do rozwiązania niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.

**§ 8**

**Postanowienia końcowe**

1. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2021 r. poz. 711 z późn. zm.).
4. Nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z postanowień umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie
5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący: Najemca:

………………….……… …. ………………………..

Załączniki:

1. Oferta Najemcy z dnia ……… ,