

---

## UMOWA NAJMU LOKALU

(„Umowa”)

---

zawarta w dniu [•] 2021 roku, w Poznaniu pomiędzy:

**Poznańskim Ośrodkiem Specjalistycznych Usług Medycznych** z siedzibą w Poznaniu (61 – 696) przy al. Solidarności 36, wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000005298, posiadający NIP: 9720911674 oraz REGON: 630511135, zwanym w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowany przez **Krzysztofa Albińskiego** – Kierownika Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej

a

[•] z siedzibą w [•] zwanym w dalszej części Umowy „**Najemcą**”, reprezentowanym przez

[•] - [•]

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

Wskutek przeprowadzenia postępowania przetargowego Wynajmującego, w wyniku którego doszło do wyboru najkorzystniejszej oferty na najem lokalu o powierzchni 19,63 m<sup>2</sup>, złożonej przez Najemcę, Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

### § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest **najem o powierzchni 19,63 m<sup>2</sup>**, usytuowanego w Poznaniu, przy al. Solidarności 36, na parterze budynku A Wynajmującego (dalej „**lokal**”).
2. Lokal wynajęty jest wyłącznie w celu świadczenia usług medycznych.
3. Wynajmujący oświadcza, iż:
  - 1) jest podmiotem uprawnionym do zawarcia umowy najmu nieruchomości tj. posiada tytuł prawny do nieruchomości, w której znajduje się lokal;
  - 2) lokal stanowi część nieruchomości położonej w Poznaniu, przy al. Solidarności 36, wpisanej do księgi wieczystej nr PO1/001575578/1 przez Sądu Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu („nieruchomość”).
4. Najemca oświadcza, iż:
  - a. znany jest mu stan techniczny lokalu;
  - b. będzie najmował lokal z użyciem własnych przedmiotów niezbędnych do świadczenia usług medycznych.

### § 2. CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - **okres 36 miesięcy** od dnia zawarcia Umowy.

### § 3. CZYNSZ

1. Z tytułu obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązuje się do comiesięcznej zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu z tytułu najmu w wysokości [•] (słownie: [•/]) złotych netto + podatek vat.
2. Czynsz wskazany w ust. 1 jest wynikiem iloczynu powierzchni lokalu i oferowanej przez Najemcę stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości, w wysokości [•] złotych netto.
3. Strony zgodnie ustalają, iż oprócz czynszu, Najemca ponosić będzie, począwszy od dnia przekazania lokalu, opłatę z tytułu użytkowania powierzchni wspólnych. Miesięczna opłata za użytkowanie powierzchni wspólnych wynosi 20,00 (słownie: *dwadzieścia*) złotych netto + podatek vat za 1 m<sup>2</sup> liczony według współczynnika określonego jako mnożnik 0,53 powierzchni najmu.
4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup>, o której mowa w ust. 2 może ulec waloryzacji, lecz nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w 2022 roku. Waloryzacja wymaga aneksu do Umowy.
5. Oprócz czynszu i opłaty za użytkowanie powierzchni wspólnych, Najemca ponosić będzie opłaty związane z pobieraniem energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody dla centralnego ogrzewania. Opłaty, o którym mowa w zdaniu poprzednim opłacane będą adekwatnie do rzeczywistego zużycia wykorzystywanych mediów na podstawie zainstalowanych przez Wynajmującego liczników bądź/i innych urządzeń pomiarowych.
6. Dodatkowo Najemca pokrywać będzie koszty zużycia energii na wytworzenie powietrza wentylowanego, proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do całkowitej powierzchni parteru budynku A nieruchomości, wynoszącej 790 m<sup>2</sup>.
7. Najemca zobowiązuje się także pokrywać koszty zużycia ciepłej wody obliczone proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do całkowitej powierzchni budynku A nieruchomości na podstawie zainstalowanych przez Wynajmującego liczników.
8. Koszty wywozu śmieci i odpadów komunalnych zawarte są w czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wywozu innych niż komunalne odpadów, w szczególności związanych z prowadzoną przez niego działalnością.
9. W stosunku do wszystkich należności wskazanych w niniejszym paragrafie, Najemca uiszcza podatek VAT, w stawce określonej przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
10. Należności, o których mowa w niniejszym paragrafie będą płatne przez Najemcę co miesiąc z góry w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego.
11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez opatrzenia podpisem.

### § 4. PRAWA NAJEMCY

1. Najemca ma prawo do współkorzystania z wejść, korytarzy, klatek schodowych, toalety oraz windy budynku A nieruchomości – w celu prawidłowego wykonywania przedmiotu Umowy.
2. Najemca ma prawo zainstalowania na własny koszt linii telefonicznej w lokalu.
3. Najemca ma prawo zawrzeć na własny rachunek umowy na świadczenie usług telekomunikacyjnych lub teleinformatycznych.

### § 5. OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) korzystania z lokalu wyłącznie w celu świadczenia usług medycznych, w sposób zgodny z właściwościami i przeznaczeniem lokalu oraz niezakłócający korzystanie z budynku A nieruchomości przez inne osoby;
  - 2) przestrzegania zasad sanitarnych, BHP, ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także dokumentacją wewnętrzną obowiązującą dla nieruchomości Wynajmującego;
  - 3) przeprowadzania drobnych, bieżących napraw lokalu, w tym usuwania szkód powstałych w wyniku działań lub zaniechań Najemcy bądź osób, za które ponosi odpowiedzialność;
  - 4) wykonywania wszystkich prac serwisowych i naprawczych w odniesieniu do oddanych mu do używania urządzeń (np. klimatyzacja) jakie wynikają z instrukcji obsługi tych urządzeń i zasad prawidłowej gospodarki w odniesieniu do każdego z nich;
  - 5) utrzymywania lokalu w porządku i czystości;
  - 6) umożliwienia Wynajmującemu wejście do lokalu w godzinach między 8.00 rano a 18.00 po południu dni roboczych, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem celem skontrolowania stanu technicznego lokalu oraz prowadzenia przez Wynajmującego działalności zgodnej z Umową („Kontrola”), przy czym:
    - a) Kontrola odbywać się może nie częściej niż jeden raz w miesiącu kalendarzowym,
    - b) jeżeli ze względu na szczególne okoliczności zachodzi podejrzenie uszkodzenia lokalu lub wykorzystywania go niezgodnie z niniejszą Umową, Kontrola może odbyć się częściej, a Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal do Kontroli w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem.
  - 7) udostępnienia lokalu w przypadku podejrzenia awarii grożącej powstaniem znacznej szkody.
2. Najemca zobowiązany jest do zapoznania swoich pracowników oraz osób trzecich, uczestniczących w wykonywaniu Umowy z regulaminami wewnętrznymi Wynajmującego, m.in. Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego oraz obowiązkami wynikającymi z Umowy.
  3. Ubezpieczenie lokalu od ryzyka (ognia, zalania, pożaru, kradzieży itp.) obciąża Wynajmującego.
  4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wprowadzone przez niego do lokalu.
  5. Najemca zobowiązuje się nie oddawać w najem, użyczać lub czasowo przekazywać osobom trzecim lokalu bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

#### **§ 6. PRACE ADAPTACYJNE**

1. Po przekazaniu lokalu Najemcy wszelkie modyfikacje, zmiany oraz ulepszenia lokalu, w tym także prace wykończeniowe (dalej łącznie „Zmiany”) będą wymagały uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności i będą dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko.
2. Stanowisko w przedmiocie wyrażenia lub odmowy wyrażenia zgody na Zmianę, zostanie wyrażone przez Wynajmującego na piśmie w ciągu 14 dni momentu przedłożenia przez Najemcę pisemnego wniosku, zawierającego odpowiednią dokumentację techniczną. Brak odpowiedzi w ciągu powyższego okresu będzie uważany za odmowę udzielenia takiej zgody. Odmowa wyrażenia zgody na daną Zmianę nie wymaga uzasadnienia. W odniesieniu do Zmian natury dekoracyjnej (np. malowanie, tapetowanie, wykładzina) odmowa udzielenia zgody wymaga uzasadnienia. Wynajmujący może uzależnić udzielenie zgody na wnioskowaną Zmianę od zobowiązania Najemcy do przywrócenia stanu poprzedniego z chwilą wygaśnięcia Umowy.

3. Najemca zobowiązany jest prowadzić Zmiany w sposób gwarantujący utrzymanie praw z rękojmi i gwarancji w odniesieniu do lokalu i jego wyposażenia i w zakresie tym odpowiedzialny jest względem Wynajmującego.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Wynajmujący zatrzymuje na własność bez zapłaty wykonane Zmiany, a w zakresie Zmian, na które nie wyraził zgody lub wyraził zgodę z obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego, Najemca zobowiązany jest przed przekazaniem lokalu Wynajmującemu przywrócić stan poprzedni na swój koszt i ryzyko.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez Najemcę na Zmiany lokalu, a Najemca nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.

#### **§7. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy lokal w ciągu 2 dni od zawarcia Umowy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez uprawnionych do tego przedstawicieli obu Stron.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać i zapewnić Najemcy posiadanie lokalu przez cały okres trwania Umowy.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli stanu technicznego lokalu oraz prawidłowości wykonywanych obowiązków przez Najemcę, wynikających z niniejszej Umowy.

#### **§ 8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY**

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody:

1. powstałe na lokalu wyrządzone przez siebie, swoich pracowników bądź inne osoby uczestniczące w wykonywaniu Umowy;
2. powstałe na lokalu w okresie obowiązywania Umowy z tytułu odpowiedzialności cywilnej oraz od nieszczęśliwych wypadków.

#### **§ 9. ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. W każdym przypadku Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron, określającym termin jej rozwiązania oraz zasady rozliczeń finansowych związanych z wcześniejszym zakończeniem trwania Umowy.
2. Oprócz przypadków przewidzianych w Kodeksie cywilnym, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w następujących przypadkach:
  - 1) Najemca dopuszcza się ponad miesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu lub kosztów użytkowania powierzchni wspólnej;
  - 2) Najemca korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z Umową;
  - 3) Najemca w sposób rażący narusza postanowienia Umowy;
  - 4) Najemca podał nieprawdziwe informacje;
  - 5) Najemca dopuścił się samowoli budowlanej;
  - 6) Najemca odda przedmiot Umowy w podnajem albo bezpłatne używanie osobom trzecim lub obciąży nieruchomość jakimikolwiek prawami osób trzecich bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 7) lokal jest potrzebny Wynajmującemu na inne cele bądź Wynajmujący został zobowiązany przez Organ Założycielski do przekazania nieruchomości.
3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca dobrowolnie opuści i przekaże protokolarnie lokal w ustalonym przez Strony terminie.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zwróci lokal w stanie nie pogorszonym, w jakim powinien się on znajdować przy założeniu użytkowania zgodnego z Umową.
5. W przypadku niestawienia się Najemcy na protokolarny odbiór, Wynajmujący będzie mógł dokonać jednostronnego przejęcia i opróżnienia lokalu, a Najemca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami dotyczącymi tego przejęcia.
6. W każdym przypadku opóźnienia w zwrocie lokalu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania stanowiącego podwójną równowartość czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.

#### **§ 10. KOMUNIKACJA STRON**

1. Strony w celu prawidłowej realizacji niniejszej Umowy, wskazują następujące osoby do kontaktu:
  - 1) ze strony Wynajmującego: [•], al. Solidarności 36, Poznań,  
tel. [•], adres poczty elektronicznej [•];
  - 2) ze strony Najemcy: [•], [•] tel. [•], adres poczty elektronicznej [•].
5. W przypadku zmiany danych, o których mowa w ustępie powyżej, Strona, której zmiana danych dotyczy zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym drugą Stronę.
6. Zmiana danych Stron, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie wymaga aneksu do Umowy.
7. W razie naruszenia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, wszelkie oświadczenia Stron, kierowane na adresy uprzednio wskazane, traktowane będą jako skutecznie doręczone.
8. Oświadczenia Stron mogące wywołać skutek prawny w odniesieniu do postanowień Umowy i jej wykonywania muszą być składane przez osoby do dokonania tej czynności uprawnione lub należycie umocowane.

#### **§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy jak i powiadomienia drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.
3. Strony ustalają, iż pod pojęciem dni roboczych rozumieją dni od poniedziałku do piątku.
4. Oprócz Umowy, obowiązujące dla Stron pozostają również udzielone w toku postępowania przetargowego odpowiedzi Wynajmującego na otrzymane zapytania Najemcy dotyczące dokumentacji przetargowej. Wszelkie uszczegółwienia zapisów umownych, obowiązków Najemcy, jak również udzielone wskazówki interpretacyjne, pozostają wiążące dla Stron.
5. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych w związku z Umową, jednak w przypadku, gdy nie osiągną porozumienia, zaistniały spór będzie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:
  - 1) formularz ofertowy Najemcy;
  - 2) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCA**