

ZARZĄDZENIE NR 1190/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 5 września 2003 r.

w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst - Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Zasady gospodarowania zasobami lokalowymi określone w niniejszym zarządzeniu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, które w dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia wykorzystywane są na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych, zwanymi dalej bazą lokalową na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych, a także określonych jako baza lokalowa w trybie § 9 ust.2 niniejszego Zarządzenia.
2. Umowy najmu lokali, o których mowa w ust. 1 będą zawierane w trybie określonym niniejszym zarządzeniem.

§ 2

1. Upoważnia się zarządcę lokali wymienionych w § 1 ust. 1 do wyrażania zgody dla najemców na podnajem części tych lokali zgodnie z zasadami wynikającymi z załącznika Nr 2 do Uchwały Nr 612/97 ZMK z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie ustalenia wzoru umowy najmu lokalu użytkowego oraz wzoru aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego (z późniejszymi zmianami), na potrzeby związane z realizacją świadczeń zdrowotnych wykonywanych w lokalu stosując zasadę, że stawka podnajmu będzie ustalona odpowiednio dla rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę i nie może być niższa od stawki obowiązującej najemcę.
2. Dochód z podnajmu, o którym mowa w ust. 1 przysługuje w całości zarządcy.

§ 3

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszową z tytułu najmu lokali, w których wykonywane są świadczenia zdrowotne w ramach powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego w wysokości 3,67 zł. netto za 1 m² p.u. Stawka ta będzie waloryzowana począwszy od 1 lutego 2006 roku gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny będzie równy lub wyższy niż 2%.
2. Umowy zawiera się zgodnie ze wzorem umowy najmu stanowiącym załącznik nr 1 do

niniejszego zarządzenia:

- 1) na czas nieoznaczony z możliwością rozwiązania jej za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron,
- 2) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony - nie dłużej jednak niż 10 lat.
3. Umowa najmu, o której mowa w ust. 2 pkt 2 może ulec rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.
4. Stawkę wynajmu lokali, o której mowa w ust. 1 obniża się następująco:
 - 1) dla lokali położonych w całości lub w części w piwnicach, które wykorzystywane są jako magazyny lub archiwa obniża się o 50%,
 - 2) dla korytarzy, schodów i innych pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni wspólnych budynku obniża się o 25 %.
5. Najemcy przysługuje prawo rozliczenia kosztów poniesionych na remont lokalu, na warunkach określonych w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Do umów najmu lokali użytkowych wykorzystywanych na realizację świadczeń zdrowotnych, nie stosuje się obowiązku wpłacenia kaucji.

§5

1. Wolne lokale użytkowe, o których mowa w § 1, należy w pierwszej kolejności przeznaczyć do wynajmu na realizację w nich świadczeń zdrowotnych zgodnie z wojewódzkim planem zdrowotnym.
2. Wyłonienie najemców lokali, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie przetargu ograniczonego pod względem przedmiotowym (celowego). Stawkę wywoławczą ustala się w wysokości 75 % stawki, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszego zarządzenia.
3. Lokale nie zagospodarowane w sposób określony w ust. 1 i 2 będą kierowane do wynajęcia w drodze przetargu celowego na rodzaje działalności wymienione w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia. Stawkę wywoławczą netto ustala się w wysokości stawki czynszu najmu ujętej w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia, odpowiadającej danemu rodzajowi działalności.
4. Przetargi organizuje się zgodnie z obowiązującym w Gminie Miejskiej Kraków regulaminem przetargu na najem lokalu użytkowego, przy zastosowaniu stawek wywoławczych określonych w ust. 2 i 3.
5. Stawki czynszu najmu ujęte w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia podlegają corocznej waloryzacji, rozpoczynając od 1 lutego każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

§ 6

W przypadku rozwiązania umowy przez najemcę i jednoczesnego przeznaczenia lokalu do wynajęcia w przetargu celowym na dotychczasowy rodzaj działalności, dopuszcza się możliwość przeznaczenia do przetargu lokalu zajętego, bez konieczności opróżnienia go przez dotychczasowego użytkownika do czasu rozstrzygnięcia przetargu.

§ 7

1. W przypadku zmian własnościowych i organizacyjnych po stronie najemcy prowadzących do zmiany podmiotu umowy, zarządca obowiązany jest ogłosić przetarg celowy na najem lokalu na zasadach wynikających z niniejszego zarządzenia. Zarządca może wyrazić zgodę na użytkowanie lokalu przez dotychczasowego najemcę do dnia przejęcia lokalu przez nowy podmiot wyłoniony w drodze przetargu
2. Dopuszcza się zawarcie umowy bez przeprowadzenia przetargu w razie spełnienia następujących warunków:
 - 1) zgłoszenia zarządcy zamiaru dokonania zmian, o których mowa w ust.1 co najmniej na 30 dni przed ich dokonaniem,
 - 2) przedłożenia porozumienia zawartego między nowopowstałymi podmiotami co do dalszego sposobu użytkowania lokalu, przy zachowaniu dotychczasowego rodzaju świadczeń zdrowotnych prowadzonych w lokalu.

§ 8

Lokale użytkowe włączone do zasobu lokalowego na realizację świadczeń zdrowotnych mocą niniejszego zarządzenia zagospodarowane zostaną w następujący sposób:

- 1) na wniosek dotychczasowego najemcy tego rodzaju lokalu użytkowego, ich zarządca obowiązany jest ustalić warunki najmu przewidziane niniejszym zarządzeniem, nawet jeżeli łączy się to z obniżeniem stawki czynszowej netto,
- 2) brak wniosku, o którym mowa w pkt. 1 powoduje, że dotychczasowe warunki najmu nie ulegają zmianie.

§ 9

1. Prezydent Miasta Krakowa może postanowić o innym przeznaczeniu lokali z zasobów określonych w § 1 niniejszego zarządzenia.
2. Prezydent Miasta Krakowa na uzasadniony wniosek Okręgowej Izby Lekarskiej oraz Okręgowej Izby Pielęgniarek i Położnych może określić wolne lokale użytkowe niewykorzystywane w dniu wejścia w życie zarządzenia na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych, jako bazę lokalową na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych.
3. Dostosowanie lokali, o których mowa w ust. 2 do obowiązujących przepisów sanitarnych i techniczno-budowlanych będzie możliwe na koszt wnioskodawcy bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów (również w przypadku opuszczenia lokalu).

§10

W sprawach nie uregulowanych niniejszym zarządzeniem stosuje się postanowienia Uchwały Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późniejszymi zmianami).

§ 11

Zarządca lokali wymienionych w § 1 ust. 1 obowiązany jest w terminie trzech miesięcy od dnia podpisania niniejszego zarządzenia do dostosowania obowiązujących umów najmu do wzoru umowy, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 12

Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia będą rozpatrywane na zasadach z niego wynikających.

§ 13

Traci moc Uchwała Nr 149/2001 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 1 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami, w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

§ 14

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 15

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

UZASADNIENIE

W związku z licznymi uwagami środowisk zawodów medycznych (niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej) oraz podmiotów wykonujących usługi medyczne z zakresu zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze, co do zasad wynajmu lokali na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych, zaistniała konieczność zmian w dotychczasowej organizacji gospodarki tymi zasobami lokalowymi.

Miasto Kraków realizując ustawowy obowiązek samorządu terytorialnego zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie ochrony zdrowia wyznacza obszary tworzenia sprzyjających warunków dla udzielania świadczeń zdrowotnych przez niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej oraz indywidualne i grupowe praktyki lekarskie i pielęgniarские oraz pozostałe podmioty systemu ochrony zdrowia. Instrumentem realizacji tak sformułowanej strategii jest stosowanie preferencji czynszowych w budynkach należących do zasobu Gminy Miejskiej Kraków dla podmiotów udzielających świadczeń w ramach kontraktów z NFZ oraz korzystnych stawek czynszów najmu lokali w budynkach należących do zasobu Gminy dla gabinetów komercyjnych oraz podmiotów świadczących medyczne usługi pomocnicze. Ponieważ na kształt wyznaczonych celów operacyjnych Miasta istotny wpływ wywiera przyjęta przez Narodowy Fundusz Zdrowia jako dysponenta środków strategia zakupu świadczeń medycznych, kontynuując proces restrukturyzacji służby zdrowia w Krakowie, niezbędna jest ingerencja samorządu terytorialnego zmierzająca do utrzymania właściwej dostępności i jakości świadczeń zdrowotnych.

W porównaniu do poprzednio przyjętych rozwiązań w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi przeznaczonymi na potrzeby służby zdrowia zasadnym było nowe zdefiniowanie zasobu lokalowego jako lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych. Mając na względzie obniżenie liczby i wartości zakontraktowanych przez Kasy Chorych/NFZ świadczeń, a tym samym spadek wysokości środków finansowych pozostających w dyspozycji świadczeniodawców (pauperyzację NZOZ), w projekcie Zarządzenia zawieszono waloryzację kwoty bazowej do 2006 r. tj. do czasu przewidywanej normalizacji rynku świadczeń zdrowotnych. Kolejnym narzędziem efektywnego wspierania świadczeniodawców, mającym na celu stworzenie odpowiednich warunków do udzielania świadczeń zdrowotnych, przy jednoczesnej redukcji kosztów eksploatacyjnych lokali ma być przeznaczanie środków uzyskanych z najmu lokali w całości na odtworzenie substancji

budynków. Proponowane wydłużenie okresu na jaki może być zawarta umowa na czas oznaczony - do 10 lat - pełni funkcję instrumentu stabilizującego rynek udzielania świadczeń zarówno dla świadczeniodawcy (z punktu widzenia poniesionych na lokal nakładów) jak i odbiorcy świadczeń – pacjenta (pewność uzyskania pomocy medycznej w określonym miejscu).

W pozostałym zakresie zarządzenie w proponowanym kształcie porządkuje proces przeprowadzania przetargu na lokale oraz zawierania, zmiany i rozwiązywania umów najmu.

Jednocześnie odnosząc się do powziętej przez Radę i Parlament Europejski decyzji, dotyczącej orientacji programu działań wspólnotowych w dziedzinie zdrowia publicznego na lata 2003- 2008 (Wspólnotowego Programu Zdrowia Publicznego), którego jednym z głównych celów jest poprawa informacji i wiedzy celem rozwoju zdrowia publicznego należało poszerzyć zakres informacji zawartych we WZORZE TABLICY INFORMACYJNEJ, stanowiącym załącznik do wzoru umowy najmu lokalu użytkowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż proponowane w projekcie Zarządzenia uregulowania dotyczące gospodarowania lokalami wykorzystywanymi na realizację świadczeń zdrowotnych i pomocniczych są spełnieniem wniosków samorządów zawodów medycznych oraz innych podmiotów rynku medycznego .

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 1190/2003
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 5 września 2003 r.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniuw Krakowie pomiędzy
.....
z siedzibą w Krakowie,, zwanym(a)
w umowie Wynajmującym, wykonującym(ca) na zlecenie Pełnomocnika Gminy Miejskiej
Kraków - Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych (umowa nr..... z dnia
.....) funkcję administratora i wynajmującego, reprezentowanym(ną)
przez.....,
a/*/*zam.
(z siedzibą).....,zwanym
w dalszym ciągu umowy Najemcą, zarejestrowanym:

- pod nr.....w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez
.....,
- (pod numerem w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym
przez),
- pod nr.....w Rejestrze zakładów opieki zdrowotnej prowadzonym przez
Wojewodę Małopolskiego,
- pod numeremw Rejestrzeprowadzonym przez
Okręgową Izbę Lekarską/ Okręgową Izbę Pielęgniarek i Położnych.)**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych (zwanego w dalszej
części umowy Zarządcą) jest administratorem lokalu o pow.....m² usytuowanego
w budynku położonym w Krakowie przy ul. (na os.),
stanowiącym własność (współwłasność)/**/.....

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Krakowie przy ul. (na
os.).....,
składający się z pomieszczeń o pow.m², w tym : pow. piwnic.....m²,
oraz przynależnej do lokalu powierzchni wspólnej m² wyposażony w instalacje:
....., w/g stanu technicznego
określonego w protokole zdawczo - odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej
umowy. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym
zakresie i na swój koszt
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim:
.....
3. Zarządcą lub Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu
sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień
niniejszej umowy wraz z ewentualnymi aneksami. Kontrola w lokalu może być
przeprowadzona po uprzednim pisemnym lub telefonicznym uprzedzeniu najemcy o jej
terminie, uwzględniającym porządek wykonywania usług zdrowotnych w lokalu.

§ 3

W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych

- a)
- b)
- c)
- d)

§ 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z góry w terminie do dnia **27** każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu na konto lub data wpłaty w kasie), czynsz netto w/g stawek czynszowych netto, tj. nie uwzględniających podatku od towarów i usług, w wysokości

- a. zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy:
- b. zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy:
- c. zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy:
- d. zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy:

Czynsz miesięczny brutto wynosi : zł. na co składa się czynsz netto w kwociezł. oraz 22 % podatku od towarów i usług (VAT-) w kwociezł. (słownie

Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia, zgodnie z protokołem zdawczo - odbiorczym.

2. Stawka czynszowa określona w § 4 ust.1 niniejszej umowy będzie waloryzowana w sposób określony w Zarządzeniu Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku wyżej wymienionych waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednakże do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług - jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

3. Oprócz czynszu Najemca w terminie o którym mowa w § 4 ust. 1 obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe określone w § 3 umowy, opłaty miesięczne w podanej niżej wysokości wg niżej wymienionych stawek - opłaty zaliczkowe

1) za centralne ogrzewanie:

- a) opłata stała płatna comiesięcznie przez cały rok - zł., w tym% VAT,
- b) opłata za dostawę ciepła płatna w miesiącach grzewczych - zł., w tym % VAT na podstawie

2) za dostawę ciepłej wody - zł, w tym % VAT, wyliczonej wg wzoru** (wg wskazań wodomierza nr)** :na podstawie

- 3) za dostawę zimnej wody - zł., wyliczonej wg wzoru** (wg wskazań wodomierza nr)** :na podstawie
- 4) za odprowadzanie ścieków - zł., wyliczonej wg wzoru** (wg wskazań wodomierza nr)** :na podstawie
- 5) za wywóz nieczystości stałych - zł. wyliczonej wg wzoru : na podstawie
- 6)

Powyższe zaliczki będą rozliczane okresowo

4. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w § 4 w ust. 3 niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana stawek i w związku z tym zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług - jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionym Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
5. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem od towarów i usług Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w..... nr
6. Jeżeli Najemca wpłaci Wynajmującemu czynsz (opłaty za świadczenia dodatkowe, VAT) po terminie określonym w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, to jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
7. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy fakturę VAT do dnia **15** każdego miesiąca.
8. Zarządca na wniosek Najemcy może wyrazić zgodę na zastosowanie przez wynajmującego stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, przez okres do 45 dni kalendarzowych. Na wniosek Najemcy termin stosowania stawki czynszowej w w/w wysokości Zarządca może wydłużyć maksymalnie o 45 dni, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego nie zależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu. Najemca może płacić czynsz najmu w/g stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres wykonywania przez siebie w lokalu, za zgodą Wynajmującego robót, o których mowa w ust. II Załącznika Nr 2 do Zarządzenia Nr Prezydenta Miasta Krakowa z dniaw sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, ale przez okres nie dłuższy niż 60 dni. Do czasu wyrażenia przez Zarządcę zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w/g stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do umieszczenia w lokalu, w miejscu zwyczajowo przyjętym, informacji dla pacjentów dotyczącej przysługujących im praw, w tym możliwości złożenia

odwołania, skargi lub wniosku wraz z wyjaśnieniem trybu ich wnoszenia (wzór tablicy informacyjnej zawiera załącznik do niniejszej umowy).

2. Najemca zobowiązuje się w miejscu określonym w ust.1 umieścić informację o dyżurach pełnionych poza godzinami pracy określonych dla danej placówki świadczącej usługi medyczne i w dni wolne od pracy oraz numer telefonu, pod którym pacjenci będą mogli uzyskać informacje o pełnionym dyżurze.
3. Najemca zobowiązuje się do udzielania informacji, o której mowa w ust. 2 odpowiednio do innych poradni specjalistycznych i specjalistów prowadzących działalność na terenie Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie materiałów uzyskanych w Wydziale Spraw Społecznych Urzędu Miasta Krakowa

§ 6

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim każdorazowym uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia ich z Najemcą. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu ulepszającego lokal lub go modernizującego - bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów.
2. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) Dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu, niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, o których mowa w punkcie I Załącznika Nr 2 do Zarządzenia NrPrezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych. Najemca lokalu zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
 - 2) Utrzymania lokalu i jego otoczenia, w tym powierzchni wspólnego użytkowania, w należyтым stanie sanitarno – porządkowym
3. Na pisemny wniosek Najemcy Zarządca może wyrazić zgodę na rozliczenie robót wymienionych w pkt. II Załącznika Nr 2. do Zarządzenia NrPrezydenta Miasta Krakowa z dnia.....w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, na warunkach określonych w ww. załączniku.

§ 7

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
2. Najemca lokalu obowiązany jest uzyskać przewidziane odrębnymi przepisami zgody właściwych organów na wykorzystywanie lokalu na prowadzenie działalności określonej w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy.

§ 8

1. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć (oddać w bezpłatne użytkowanie) lokalu lub jego części. Wynajmujący może wyrazić Najemcy zgodę na podnajęcie przez niego (oddanie do bezpłatnego używania) osobie trzeciej lokalu lub jego części, przy zastosowaniu wobec podnajemcy stawki czynszu podnajmu netto w wysokości określonej dla rodzaju działalności podnajemcy w Zarządzeniu Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia..... w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

2. Najemca nie może zmienić w całości lub w części przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na :
 - czas nie oznaczony /**/
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia..... do dnia/**/
2. Umowa zawarta na czas nie oznaczony może zostać rozwiązana:
 - a) przez każdą ze stron umowy za wypowiedzeniem dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
 - b) za porozumieniem stron.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony :
 - a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) może być rozwiązana za porozumieniem stron,
 - c) może ulec rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.
4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 9 ust. 1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca :
 - a) nie przyjął do stosowania: zwaloryzowanych stawek czynszowych - zwaloryzowanych w sposób określony w § 4 ust. 2 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych w/g zasad określonych w § 4 ust. 4,
 - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe,
 - d) podnajął (oddał do bezpłatnego używania) lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - e) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - f) utrudnia innym najemcom korzystanie z lokali przez nich wynajmowanych, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę z powodów wymienionych powyżej,
 - g) nie wykonuje czynności, o których mowa w § 5 umowy, pomimo wezwania do ich wykonywania przez Wynajmującego.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. Używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu. W okresie tym Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tego tytułu, w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego, oraz opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 umowy, na którą składa się: opłata w wysokości 200 % czynszu brutto, opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego. Opłaty w wysokości 200% czynszu nie stosuje się w przypadku uzyskania zgody Zarządcy w sytuacji, o której mowa w § 6 Zarządzenia Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

§ 10

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim 14 - dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 11

Przy zachowaniu postanowień § 6 ust. 1 i ust. 3 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to zdanie pierwsze, i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo - odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, lub do stanu po wykonaniu prac, o których mowa w punkcie II. Załącznika Nr 2. do Zarządzenia Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Załączniki Nr 2 i Nr 3 do Zarządzenia Nr.....Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, stanowią integralną część umowy najmu.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego, lub miejsca położenia lokalu.

§ 16

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egz. dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca :

*/ - wpisać pełną nazwę administratora (najemcy)

/**/ - wypełnić oraz niepotrzebne skreślić

WZÓR TABLICY INFORMACYJNEJ

Tablica informacyjna NZOZ....(podać nazwę)

Prawa Pacjenta

Stanowiące podstawowe unormowania prawne wynikające z ustawy zasadniczej – Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, określone w ustawach:

- z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej,
 - z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego,
 - z dnia 26 października 1995 r. o pobieraniu i przeszczepianiu komórek, tkanek i narządów
 - z dnia 5 lipca 1996 r. o zawodach pielęgniarki i położnej
 - z dnia 5 grudnia 1996 r. o zawodzie lekarza
- znajdują się do wglądu w rejestracji Zakładu.

Skargi, odwołania i wnioski można składać do:

1.(podać do kogo i w jakich godzinach – np. prezesa spółki w dniach...i godz.)
2. Dla ubezpieczonych w Narodowym Funduszu Zdrowia:
 - Wydziału Obsługi Ubezpieczonych, 31-135 Kraków, ul. Batorego 24, tel.(012) 94-88
 - Rzecznika Praw Pacjenta, 31-135 Kraków, ul. Batorego 24, tel. 63-03-703

Informator z pełnym wykazem świadczeniodawców poradni i gabinetów specjalistycznych, świadczących usługi w ramach powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego (bezpłatnych) dla pacjentów ubezpieczonych w Narodowym Funduszu Zdrowia udostępniany jest na miejscu w rejestracji Zakładu.

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 1190/2003
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 5 września 2003 r.

WARUNKI REMONTOWE

I. Remonty bieżące.

W okresie najmu Najemca jest zobowiązany do wykonywania bieżących remontów, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów oraz rozliczenia ich w czynszu najmu, obejmujących następujące prace :

- a) malowania pomieszczeń,
- b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
- c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
- e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,
- f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
- g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
- h) naprawy tynków,
- i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalk) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
- j) usuwania uszkodzeń bądź wymiany zużytych elementów pieców węglowych (akumulacyjnych),
- k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt - także jego wymiana,
- l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.

II. Remonty mogące podlegać rozliczeniom (ulepszenia, modernizacje) – za zgodą Zarządcy

Na pisemny wniosek Najemcy Zarządca może wyrazić zgodę na rozliczenie z Najemcą robót nie wymienionych w punkcie I, a wykonanych w lokalu przez Najemcę do których zalicza się :

- wymianę instalacji : elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania,
- wymianę podłóg, wymianę stolarki otworowej, wymianę tynków,
- odgrzybienie co najmniej 30 % powierzchni : ścian, podłóg i sufitów.

Warunkiem rozliczenia jest uzyskanie pisemnej zgody Zarządcy na wykonanie ww. prac remontowych, przed ich rozpoczęciem. Zarządca sporządza i podpisuje z Najemcą, przed rozpoczęciem remontu, porozumienie w sprawie wykonania robót. Brak takiego porozumienia uniemożliwia późniejsze zaliczenie kosztów.

Rozliczenie dokonywane będzie na podstawie następujących dokumentów dostarczonych Zarządcy przez Najemcę :

- a) Uwierzytelnionych faktur (rachunków), wystawionych dla Najemcy przez firmę wykonującą na jego zlecenie uznany przez Zarządcę, za wykonany i uznany przez Zarządcę zakres robót w lokalu, wraz z kosztorysami powykonawczymi - sporządzonymi w/g obowiązujących katalogów nakładów rzeczowych i zweryfikowanych przez Zarządcę przy zastosowaniu cen materiałów typu standard oraz wskaźników : roboczogodziny, kosztów pośrednich, kosztów zakupu ustalonych przez tego Zarządcę dla okresu, w którym wykonuje się w/w roboty.
- b) Faktury wystawionej na Zarząd Budynków Komunalnych (NIP Nr 675 - 10 - 00 - 311), której kwota nie może być wyższa niż kwota zweryfikowanego przez Zarządcę kosztorysu powykonawczego.

Załącznik nr 3
do Zarządzenia Nr 1190/2003
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 5 września 2003 r.

TABELA STAWEK CZYNSZU NAJMU NETTO

Lp.	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu	Stawka czynszu najmu netto zł/m ²
1.	Pracownie analityczne i radiologiczne, w tym USG, usługi protezowni ortopedycznej, naprawa sprzętów inwalidzkich, prowadzenie magazynu i punktu wydawania sprzętów inwalidzkich (w tym ich sprzedaż),	4,30
2.	Prowadzenie małej gastronomii, prowadzenie magazynu leków i środków opatrunkowych (bez ich sprzedaży),	6,45
3.	Świadczenia zdrowotne inne niż wymienione w pkt.1, nie wykonywane w ramach powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego, w tym wykonywanie usług stomatologicznych protetycznych, optycznych,	10,77
4	Prowadzenie apteki, sprzedaż art. kosmetycznych, Prowadzenie biura, sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych, prowadzenie innej działalności nie wymienionej w tabeli w poz. 1 - 2 .	12,90