

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
Nr 839/2004 Prezydenta Miasta
Krakowa z dnia 20 maja 2004 roku

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawartą w dniu w Krakowie pomiędzy
Gminą Miejską Kraków, zwaną dalej Wynajmującym, reprezentowaną przez pełnomocnika –
- Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, z siedzibą w Krakowie, ul.
Wielopole 17 A, w imieniu i na rzecz której działa

....., /*/
z siedzibą w Krakowie,, reprezentowana
przez, a
..... /*/,
zam. (z siedzibą),
zwanym (ą) 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 numerem w Rejestrze prowadzonym przez
Okręgową Izbę Lekarską/ Okręgową Izbę Pielęgniarek i Położnych)**

§ 1

Administratorem lokalu jest podmiot działający na rzecz i w imieniu Gminy Miejskiej
Kraków wymieniony w preambule nin. umowy.

Lokal będący przedmiotem nin. umowy mieści się w budynku położonym w Krakowie przy
ul. (al., pl., os.),
który to budynek stanowi własność

§ 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. Administrator lokalu 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/ 2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizowanie 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. Ponadto Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 2 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity : Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84, z późn. zm.), od powierzchni lokalu wraz z powierzchnią wspólną, w wysokości wynikającej z obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
6. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem od towarów i usług Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w..... nr
7. 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.
8. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy fakturę VAT do dnia 15 każdego miesiąca.
9. 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 dnia w 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 Nr Prezydenta 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 należytym stanie sanitarno – porządkowym
3. Na pisemny wniosek Najemcy Zarządca może wyrazić zgodę na rozliczenie robót wymienionych w pkt. II Załącznika Nr 2 do Zarządzenia Nr Prezydenta Miasta Krakowa z dnia w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, na warunkach określonych w w/w załączniku.

§ 7

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażać 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 Zarządzeni 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 (oddął 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. Na opłatę tę składa się : opłata w wysokości 200 % czynszu brutto, opłaty za świadczenia dodatkowe, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości (opłaty z tytułu kosztu podatku od nieruchomości).

Opłaty w wysokości 200% czynszu nie stosuje się w przypadku uzyskania zgody Wynajmującego w sytuacji, o której mowa w § 7 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 pogorszonej. 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

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

§ 14

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

§ 15

Spory mogące wynikać 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 i (lub) niepotrzebne skreślić

Załącznik do wzoru umowy najmu
lokalu użytkowego stanowiącego
załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr
839/2004 Prezydenta Miasta z
dnia 20 maja 2004 roku

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 pielęgniarzy i położnej
 - z dnia 5 lipca 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. 29-88-303

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.

