Załącznik nr 3
do Zarządzenia Nr 1154/2009
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 27 maja 2009 r.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO PRZEZNACZONEGO NA REALIZACJĘ ŚWIADCZEŃ ZDROWOTNYCH

zawarta w dniu ..... w Krakowie pomiędzy Gminą Miejską Kraków, reprezentowaną przez pełnomocnika Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie ....., zwaną w umowie Wynajmującym, a .....
.....
zam./z siedzibą/*/
.....,
reprezentowanym (ą) przez .....
.....
zwanym (ą) w dalszej części umowy Najemcą, zarejestrowanym:
pod nr..... w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez .....
.....,
pod nr .....w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez .....,
pod nr..... w Rejestrze zakładów opieki zdrowotnej prowadzonym przez Wojewodę Małopolskiego, pod nr ..... w Rejestrze .....
..... prowadzonym przez Okręgową Izbę Lekarską/ Okręgową Izbę Pielęgniarek i Położnych./*/

§ 1

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

§ 2

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

1).....,
2).....,
3).....,
4).....

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, z góry w terminie do dnia 27 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu na konto Wynajmującego), czynsz netto wg stawek czynszowych netto, tj. nie uwzględniających podatku od towarów i usług, w wysokości :
   1) ..... zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy) .....,
   2) ..... zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy) .....,
   3) ..... zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy) .....,
   4) ..... zł. za 1 m² powierzchni lokalu (słownie złotych za jeden metr kwadratowy) .....,

   Czynsz miesięczny brutto wynosi ..... zł. na co składa się czynsz netto w kwocie .....zł. oraz 22 % podatku od towarów i usług (VAT-) w kwocie ..... zł. (słownie ....).
   Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia ....., zgodnie z protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. Stawka czynszowa określona w § 3 ust. 1 będzie narastająco corocznie od 1 lutego waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku wyżej wymienionej 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 § 3 ust. 1, obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty za świadczenia dodatkowe określone w § 2 oraz miesięczne opłaty niezależne od właściciela w podanej niżej wysokości – 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 podgrzanie 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) .....
.....

Powyższe zaliczki będą rozliczane na dzień 31 grudnia każdego roku, w terminie do dnia 30 września.

4. Na wywóz nieczystości stałych najemca zobowiązany jest zawrzeć indywidualną umowę.
5. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 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.
6. Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844, z późniejszymi zmianami), od powierzchni lokalu wraz z powierzchnią wspólną, w wysokości wynikającej z obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
7. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem od towarów i usług Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w ..... nr .....
8. Jeżeli Najemca wpłaci Wynajmującemu czynsz najmu lub opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT po terminie określonym w § 3 ust. 1 to jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
9. Wynajmujący jest zobowiązany doręczyć Najemcy fakturę VAT do dnia 15 każdego miesiąca.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenia w lokalu. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu w tym bieżących remontów, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego ustaniu. Wynajmujący może jednak wyrazić zgodę na rozliczenie remontów i ulepszeń lokalu na podstawie przepisów określonych w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przez Najemców

remontów lokali użytkowych zaliczanych do zasobu lokalowego przeznaczonego na realizowanie świadczeń zdrowotnych.

3. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszeń lokalu bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
4. Najemca zobowiązany jest do:
   1) dokonywania na własny koszt następujących prac:
      a) malowania pomieszczeń,
      b) naprawy tynków, ścian i sufitów,
      c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
      d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
      e) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
      f) bieżącej konserwacji i remontu stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
      g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
      h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
      i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) 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.
   2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
   3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
   4) przestrzegania zasad współżycia społecznego,
   5) przestrzegania regulaminu porządku domowego (dotyczy lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych).

§ 5

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 § 1 ust. 2.

§ 6

1. Podnajem lokalu wymaga zgody Wynajmującego uzyskanej zgodnie z § 8 ust. 1, 2 i 3 zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych, którego załącznikiem jest niniejsza umowa i może dotyczyć nie więcej niż 50 % powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku pojedynczego gabinetu – 100 % jego powierzchni użytkowej.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części.
3. Zmiana funkcji lokalu użytkowego w całości lub części jest niedopuszczalna.
4. Najemca nie może zmienić w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na :
   1) czas nieoznaczony/*/,
   2) czas oznaczony, tj. na okres od dnia ..... do dnia ...../*/.
2. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
   1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego,
   2) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,
   3) może zostać wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
   1) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie,
   2) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
   3) może zostać wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.

4. 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.

5. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia Najemcy z zastrzeżeniem pkt 3, 8 i 10 wypowiada niniejszą umowę, jeżeli Najemca:
   1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych w sposób określony w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, lub świadczeń dodatkowych zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 5,
   2) prowadzi w lokalu działalność inną, niż określona w umowie,
   3) dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi wraz z dwumiesięczną zaległością za miesięczne opłaty niezależne od właściciela i świadczenia dodatkowe,
   4) podnajął lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego lub oddał lokal w bezpłatne używanie w całości lub części,
   5) zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał najemcę z powodów wymienionych powyżej,
7) nie wykonuje czynności, o których mowa w § 4, pomimo wezwania do ich wykonywania przez Wynajmującego,
8) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia w lokalu za wyjątkiem prac, o których mowa w § 5 ust. 4 pkt 1,
9) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 7 ust. 1 zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych,
10) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 1, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.

6. Postanowienia ust. 5 pkt 10 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno - porządkowym oraz nie przestrzega zasad współżycia społecznego, a w przypadku lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych – także regulaminu porządku domowego.
7. Po terminie obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo - odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
8. Używanie lokalu, po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego Najemcę.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, bezumowny użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia z góry do dnia 27 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
   1) odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu netto,
   2) opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 3.
10. Odszkodowania w wysokości 200% czynszu netto nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę i jednoczesnego przeznaczenia lokalu do wynajęcia w aukcji celowej na wykonywanie dotychczasowego rodzaju działalności.

§ 8

Przy zachowaniu postanowień § 5 ust. 1 i 3, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.

§ 9

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności chyba, że co innego wynika z treści umowy.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

_____ _____

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**

/*/ - wypełnić i/lub niepotrzebne skreślić