

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
PRZEZNACZONEGO NA REALIZACJĘ ŚWIADCZEŃ ZDROWOTNYCH**

zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków-Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, z siedzibą....., posługującym się Numerem Identyfikacji Podatkowej 6751000311, REGON 350768365, reprezentowaną przez Pełnomocnika, działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr z dnia, udzielonego przez....., zwaną w dalszej części Wynajmującą,

a zam. (z siedzibą)..... reprezentowanym (a) przez zarejestrowanym pod nr..... w Rejestrze..... Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd..... (wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej), posługującym (a) się Numerem Identyfikacji Podatkowej/ Numerem PESEL....., Numerem REGON....., o kapitale zakładowym w wysokości.....zł/*/, o kapitale wpłaconym w wysokości.....zł/**/, zwanym(a) w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy z przeznaczeniem na świadczenie usług zdrowotnych, położony w budynku usytuowanym przy ul./os./***/..... w Krakowie składający się zpomieszczeń o pow. m², w tym powierzchnia pomieszczeń usytuowanych w poziomie piwnicy m², oraz przynależnej do lokalu powierzchni wspólnej m², łączna powierzchnia do rozliczeń lokalu wynosim², 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 z przeznaczeniem na:
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 pracy w lokalu.

§ 2

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

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

/*/dotyczy spółek handlowych
/**/ dotyczy spółek akcyjnych
***/ niewłaściwie skreślić

§ 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: za jeden metr kwadratowy) powierzchnia m²,
 - 2) zł za 1 m² powierzchni lokalu (słownie: za jeden metr kwadratowy) powierzchnia m²,
 - 3) zł za 1 m² powierzchni lokalu (słownie: za jeden metr kwadratowy) powierzchnia m²,Czynsz miesięczny brutto wynosi zł (słownie:) na co składa się czynsz netto w kwocie zł (słownie:) oraz 23 % 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. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze odrębnego zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.
3. Oprócz czynszu Najemca w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1, obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty zaliczkowe tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku, tj. zaliczki za:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)

Powyższe zaliczki będą rozliczane w odniesieniu do budynków zarządzanych przez ZBK zgodnie z „Regulaminem rozliczania dostawy mediów do lokali zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków przyjętego Zarządzeniem Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie”. Niniejszym Najemca oświadcza, że Regulamin, o którym mowa, został mu dostarczony przed podpisaniem niniejszej umowy w takiej formie, że mógł się z nim zapoznać, natomiast w stosunku do gminnych lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wspólnotowych zaliczki te będą rozliczane w terminach i na zasadach określonych przez zarządcę nieruchomości wspólnotowej.
4. Oprócz czynszu Najemca w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1, obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłatę należną z tytułu wywozu odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1399), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
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.

6. Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, 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.
7. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem od towarów i usług Najemca wpłacać będzie na konto dla każdego lokalu wskazane przez Wynajmującego w comiesięcznej fakturze.
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.
10. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, w wysokości 300 % czynszu netto wynosi zł. Jeżeli Najemca popadnie w zadłużenie wobec Wynajmującego na skutek nienależytego uiszczenia należności określonych niniejszą umową, to Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności do wysokości przypisu. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie § 7 ust. 5 pkt 9 niniejszej umowy.

§ 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.
3. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z najemcami innych lokali w danym budynku w utrzymaniu w należytym stanie sanitarno-porządkowym i w konserwacji powierzchni wspólnych oraz w realizacji innych czynności i obowiązków, których wykonywanie wynika z obowiązujących w danej nieruchomości zasad.
4. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) dokonywania na własny koszt w obrębie najmowanej powierzchni gabinetowej i wspólnej 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 należyтым 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 obrębie najmowanej powierzchni gabinetowej i wspólnej - w przenośny sprzęt przeciwpożarowy (gaśnice) oraz zlecać jego bieżącą konserwację i przeglądy, 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 opóźnienia 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 upomniął 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 § 4 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.
 - 11) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku nośnik informacji wizualnej lub naruszył zapis § 8 uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r., w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto.
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 niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a. opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 100% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek

Wynajmującego). Opłata za bezumowne korzystanie podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w § 3 ust. 2.

b. opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 3 oraz w § 3 ust. 4 na podstawie faktury VAT płatnej w terminie do 27 dnia każdego miesiąca.

10. Odszkodowania w wysokości określonej w § 7 ust. 9 lit. a) 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 § 4 ust. 1, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.

§ 9

1. W przypadku konieczności umieszczenia nośnika informacji wizualnej w postaci szyldu, reklamy, tablicy, baneru, itp. na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem uzyskać zgodę zarządcy/administradora budynku wraz z ustaleniem warunków montażu nośnika informacji wizualnej oraz podpisać stosowną umowę na zajęcie powierzchni na wyżej wymieniony cel.
2. W przypadku podjęcia części lokalu użytkowego, będącego przedmiotem niniejszej umowy, Najemca lokalu zobowiązany jest do uzyskania zgody zarządcy/administradora budynku dotyczącej umieszczenia przez Podnajemcę nośnika informacji wizualnej na elewacji lub częściach wspólnych nieruchomości.
3. W związku z wejściem dnia 7 grudnia 2011 r. w życie uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto, mającej na celu ochronę jego wizerunku i poprawę estetyki elewacji zabytkowych kamienic, Najemca lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym na terenie Parku Kulturowego, winien stosować zapisy § 8 ww. uchwały, w celu oznakowania prowadzonej działalności.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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.

§ 13

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

WYNAJMUJĄCY:

.....
(data, podpis)

NAJEMCA:

.....
(data, podpis)