

KOPIA

## UMOWA Nr

zawarta w dniu ..... roku w Krakowie pomiędzy:

**5 Wojskowym Szpitalem Klinicznym z Polikliniką – Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Krakowie z siedzibą przy ul. Wrocławskiej 1 – 3, 30-901 Kraków, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieście, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000032272, REGON: 351506868, NIP: 677-20-81-964, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:**

- Komendanta 5 Wojskowego Szpitala Klinicznego z Polikliniką – SP ZOZ

a

### § 1. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Wrocławskiej 1-3, wchodzącej w skład działki nr 184/11, obręb 45, jednostka ewidencyjna Kraków-Krowodrza jest Skarb Państwa;
- 2) dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00238734/6, z odpisu z której wynika, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a pozostaje ona w zarządzie Ministra Obrony Narodowej;
- 3) Wynajmujący jest na czas swojego działania użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 11 grudnia 1998 roku;
- 4) nieruchomość, zabudowana jest budynkiem nr 23, a w nim znajdują się pomieszczenia na parterze: nr 9 o powierzchni 10 m<sup>2</sup>, 9a o pow. 12m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia na piętrze, nr: 6 o pow. 2,5 m<sup>2</sup>, pom. nr 7 o pow. 3m<sup>2</sup>, pom. nr 1 o pow. 24,5m<sup>2</sup> – łączna powierzchnia pomieszczeń wynosi: 52,00 m<sup>2</sup>, pomieszczenia te są wyposażone w sieci: energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków;
- 5) nieruchomość jest wolna od praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążona jakimkolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym, nie istnieje zobowiązanie do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligacyjnym nieruchomości nr 184/11 na rzecz osób trzecich, nie zawarto w tym zakresie umowy warunkowej, przedwstępnej;
- 6) Wynajmujący uzyskał wszelkie stosowne zgody i zezwolenia opisane przepisami prawa i postanowieniami Statutu do zawierania umów tego typu.

2. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny i prawny nieruchomości.

3. Osobami upoważnionymi do kontaktów w sprawie realizacji niniejszej umowy są:

### § 2. Przedmiot Umowy

1. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na okres 3 lat, z zastrzeżeniem § 6, część nieruchomości - pomieszczenia nr 9, 9a, 6, 7 i 1 w budynku nr 23 o powierzchni łącznej 52,00 m<sup>2</sup>, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz określony poniżej w umowie.
2. Wydanie nieruchomości Najemcy nastąpi na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Nieruchomość jest wynajmowana jako zaplecze zmywalni, pomieszczenie do zamontowania urządzeń do dogrzewania posiłków oraz pomieszczenie socjalne dla osób realizujących z ramienia Najemcy umowę nr ..... w przedmiocie żywienia pacjentów i pracowników w podmiocie leczniczym prowadzonym przez Zamawiającego.

### § 3. Inwestycja budowlana – roboty remontowe

1. Najemca, zgodnie z regulacjami zawartymi w umowie nr ..... zobowiązany jest do przeprowadzenia na obiekcie robót remontowych, polegającej na dostosowaniu pomieszczeń budynku dla potrzeb działalności określonej umową nr ..... zgodnie ze wskazaniami

- Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej.
2. Zatwierdzony przez Wynajmującego koszt wykonania niezbędnego remontu i przystosowania pomieszczeń do działalności prowadzonej przez Najemcę (kosztorys sprawdzony zostanie przez Wynajmującego) rozliczony będzie w ten sposób, że pomniejszy należność Najemcy z tytułu czynszu.
  3. Inne koszty (nakłady) poniesione przez Najemcę, nie mieszczące się w zakresie wskazanym w ust. 1, nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu najmu i obciążają wyłącznie Najemcę. W takiej sytuacji Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
  4. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są za pisemną zgodą Wynajmującego i RZi w Krakowie po przedstawieniu: projektu wraz z opisem technicznym, pozwolenia specjalistycznego organu, administracji architektoniczno-budowlanej w dziedzinie obronności państwa oraz wszelkich opinii wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  5. Strony umowy zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych i zezwoleń, niezbędnych dla przeprowadzenia robót remontowych.
  6. Wynajmujący wyraża niniejszym zgodę na:
    - 1) dysponowanie przez Najemcę nieruchomością dla celów przeprowadzenia robót remontowych;
    - 2) wykonanie robót remontowych w uzgodnionym zakresie, w tym na przeprowadzenie wszelkich prac budowlanych związanych z ich realizacją.
  7. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia w trakcie prowadzonych prac remontowych placu budowy w sposób zgody z przepisami i zasadami obowiązującymi dla tego typu inwestycji.
  8. Najemca zobowiązany jest do zagospodarowania nieruchomości po przeprowadzeniu robót budowlanych, w szczególności poprzez uporządkowanie terenu budowy, a w przypadku takiej możliwości - nasadzeń zieleni.

#### **§ 4. Zasady korzystania z nieruchomości. Dostęp do Nieruchomości**

1. Najemca zobowiązuje się, że bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego nie odda nieruchomości podmiotowi trzeciemu w najem, dzierżawę lub bezpłatne używanie.
2. Prowadzenie przez Najemcę w najmowanych pomieszczeniach działalności innej niż wskazana w § 2 ust. 3 wymagać będzie każdorazowo uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie, w tym właściwym stanie sanitarno-epidemiologicznym.
4. Treść i forma reklam zamieszczona przez Najemcę na terenie Wynajmującego winna być z nim uzgodniona.
5. Najemca zobowiązuje się w okresie trwania umowy do przestrzegania przepisów wewnętrznych obowiązujących na terenie Wynajmującego, regulujących m.in. zasady użytkowania i korzystania z jego terenów, przepisy o odpadach niebezpiecznych oraz innych przepisów prawa właściwych dla prowadzonej przez Najemcę działalności. Najemca zobowiązany jest ponadto do przestrzegania wszelkich przepisów związanych z ochroną przeciwpożarową oraz BHP.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy, jak również jego pracownikom, współpracownikom, klientom możliwość dostępu i dojazdu do wynajmowanej nieruchomości.
7. W przypadku powstania w przedmiocie najmu szkody z przyczyn niezależnych od Najemcy, będzie on zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do ograniczenia rozmiaru szkody.
8. Najemca wyraża zgodę na poddanie się rygorom procedur bezpieczeństwa zgodnie z wymogami ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia (Dz.U. z 2018 r. poz. 2142 ze zm.) oraz procedur związanych z ustawą z dnia 22 stycznia 1999 r. o ochronie informacji niejawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 742), przyjętym u Wynajmującego, w tym w szczególności w zakresie kontroli ruchu osób i pojazdów na nieruchomości.
9. Realizacja umowy nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, a ponadto nie może naruszać uregulowań ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 2190 ze zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2019 r. poz. 595).
10. Najemca zobowiązany jest do umożliwienia przeprowadzenia kontroli osobom upoważnionym przez Wynajmującego w zakresie wywiązywania się Najemcy z obowiązków nałożonych niniejszą umową.
11. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu został mu wydany w dniu ..... Zgodnie z podpisanym przez obie strony Protokołem przekazania.

## § 5. Czas trwania Umowy

Umowa została zawarta na okres obowiązywania umowy nr \_\_\_\_\_ która dotyczy świadczenia usługi żywienia pacjentów i pracowników – z zastrzeżeniem § 6 umowy.

## § 6. Warunki rozwiązania Umowy

1. Strony mogą umowę rozwiązać za obopólnym porozumieniem zachowując 1-miesięczny okres wypowiedzenia.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w drodze wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
  - 1) Najemca bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego oddał nieruchomość w najem, dzierżawę lub bezpłatne używanie podmiotowi trzeciemu;
  - 2) Najemca bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego prowadzi na terenie nieruchomości działalność inną niż wskazana w § 2 ust. 3;
  - 3) Najemca korzysta z nieruchomości z naruszeniem zobowiązań wskazanych w § 4 ust. 5 - 10 niniejszej umowy;
  - 4) wobec Najemcy zostanie wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości lub też Najemca rozpocznie procedurę likwidacyjną;
  - 5) Najemca zaprzestał prowadzenia działalności określonej niniejszą umową w podmiocie leczniczym prowadzonym przez Wynajmującego;
  - 6) Najemca zalega z płatnością całości lub części czynszu za jeden pełny okres rozliczeniowy, wezwany do zapłaty nie uiścił należności w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym terminie, nie dłuższym niż 14 dni.
3. Wynajmujący może również rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy wystąpi konieczność przekazania przedmiotu najmu na cele obronności, przekazania nieruchomości poza resort MON lub w przypadku ważnych przyczyn wynikających z potrzeb Wynajmującego.
4. W dacie rozwiązania niniejszej umowy, Najemca przekaże Wynajmującemu nieruchomość w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego, prawidłowego używania przedmiotu umowy oraz z uwzględnieniem przeprowadzonych robót remontowych. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zwrotu sporządzonym i podpisanym przez strony. Najemca pokryje koszty ewentualnego uporządkowania nieruchomości oraz koszty usunięcia powstałych w okresie obowiązywania umowy w wyniku działalności najemcy szkód.
5. Strony postanawiają, że w przypadku rozwiązania Umowy wskutek jej wypowiedzenia z powodu okoliczności wskazanych w ust. 1, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu Najemcy poczynionych przez niego nakładów ujętych w § 3 ust. 1 a nie rozliczonych do końca obowiązywania umowy.
6. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w następujących terminach:
  - 1) w ostatnim dniu obowiązywania umowy w przypadku upływu okresu na jaki umowa została zawarta,
  - 2) w terminie do 14 dni od rozwiązania umowy, w przypadku jej rozwiązania przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
7. W przypadku naruszenia przez Najemcę zobowiązania wynikającego z § 6 ust. 6 Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do naliczania za każdy dzień bezumownego posiadania przez Najemcę przedmiotu najmu, kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień.
8. Zastrzeżone w umowie kary umowne nie wyłączają dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowań odpowiadających rzeczywiście poniesionej szkodzie.

## § 7. Czynsz

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w kwocie netto, powiększonego o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości zgodnie z poniższym wyliczeniem:

$$(\text{stawka za } 1 \text{ m}^2) \times 52,00 \text{ m}^2 (\text{wielkość pomieszczeń}) = \text{+ VAT}$$

w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na jego rachunek bankowy wskazany na fakturze.

2. Z tytułu zapłaty za energię elektryczną Najemca będzie ponosił następujące opłaty:
  - 1) według zużycia – w pomieszczeniu zmywalni, w którym znajduje się licznik energii elektrycznej;
  - 2) opłatę ryczałtową – za korzystanie z energii elektrycznej w pomieszczeniach innych niż to wskazane w pkt 1, obliczoną na podstawie mocy urządzeń Najemcy zainstalowanych w tych pomieszczeniach - w ilości 123 kWh / m-c i aktualnej stawki zgodnej z cennikiem dostawy energii dla Szpitala - (trudności związane z wydzieleniem odrębnego obwodu elektrycznego/zamontowaniem licznika oraz koszty z tym związane przemawiają, we wskazanym zakresie, za rozliczeniem o charakterze ryczałtowym).

3. Rozliczenie zużytej wody i odprowadzanych ścieków odbywać się będzie według wskazań wodomierza.
4. Rozliczenie energii cieplnej odbywać się będzie według stawek MPEC w Krakowie.
5. Na wniosek Wynajmującego, MPGO w Krakowie zapewni 1 pojemnik o poj. 120 l. na zmieszane odpady komunalne, z częstotliwością odbioru raz na tydzień. Najemca, raz w miesiącu, będzie obciążany kosztami odbioru tych odpadów i kosztem najmu tego pojemnika (zgodnie z cennikiem odbiorcy odpadów).
6. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za przerwy w dostawie energii elektrycznej, nie będące następstwem jego działań lub zaniechań.
7. Miesięczny czynsz netto, o którym mowa w ust. 1 będzie waloryzowany raz w roku bez konieczności aneksowania umowy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (inflacja) ogłaszany przez GUS na rok ubiegły począwszy od dnia 1 lutego każdego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku.
8. Opłaty za media określone stawką kwotową będą podnoszone raz w roku, po uwzględnieniu kosztów ponoszonych przez Wynajmującego. Opłaty za media zależne od zużycia będą przeliczane według stawek, które uiszcza za nie Wynajmujący. W przypadku wzrostu cen i usług niezależnych od Wynajmującego, Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany naliczanych kosztów.
9. Do czynszu i opłat netto Najemca doliczy podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

### § 8. Poufność

1. Informacje pozyskane przez strony w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą wykorzystywane wyłącznie w celu wywiązania się z zobowiązań lub wykonania uprawnień wynikających z niniejszej umowy lub umowy nr ..... Informacje takie nie mogą być przekazywane osobom trzecim bez pisemnej zgody drugiej strony.
2. Postanowienie ust. 1 zdanie pierwsze nie znajdują zastosowania do informacji, które:
  - 1) były dostępne powszechnie,
  - 2) zostały uzyskane od osoby trzeciej, uprawnionej do jej udzielenia,
  - 3) objęte są obowiązkiem ujawnienia na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

### § 9. Doręczenia

Wszelkie zawiadomienia, zgody oraz inna korespondencja dokonywana w związku z umową powinna być sporządzona w formie pisemnej i będą uznane za prawidłowo doręczone przez strony w przypadku dostarczenia ich osobiście, bądź listem poleconym na adresy stron wskazane poniżej lub na inne adresy wskazane przez strony w późniejszym terminie:

- 1) jeśli do Wynajmującego – **5 Wojskowy Szpital Kliniczny z Polikliniką Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Krakowie, ul. Wrocławska 1-3, 30-901 Kraków**

- 2) jeśli do Najemcy –

### § 10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W przypadku, gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych. W takich przypadkach strony zobowiązują się do zastąpienia tych postanowień innymi, które w sposób najbardziej zbliżony wyrażają ekonomiczny i prawny sens postanowień zastąpionych.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egz. otrzymuje Wynajmujący, 1 egz. Najemca.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....