

**Warunki przetargu pisemnego nieograniczonego
na najem pomieszczeń
w budynku Przychodni SPZOZ w Krasnymstawie, ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw**

I. Przedmiot i warunki przetargu:

1. Przedmiotem przetargu jest **najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 143,97 m² zlokalizowanych na parterze i niskim parterze w budynku Przychodni SPZOZ w Krasnymstawie przy ul. Sobieskiego 4, na działce Nr 3019/13.**
2. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez Oferenta.
3. Nie dopuszcza się przeznaczenia przedmiotu najmu na prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Szpitala.
4. Prowadzona działalność nie może utrudniać działalności Szpitala, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych, udzielanych przez Szpital.
5. Wyklucza się przeznaczenie pomieszczeń na prowadzenie działalności związanej z:
 - a) obrotem alkoholem, tytoniem i wyrobami tytoniowymi,
 - b) świadczeniem usług pogrzebowych.
6. Oferent może przystosować wynajęte pomieszczenia na swój koszt i ryzyko do własnych potrzeb. O zakresie wykonywania robót przystosowawczych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Oferent powiadomi na piśmie Szpital i po uzyskaniu zgody Szpitala będzie mógł przystąpić do ich wykonania. Zakres prac wykonywanych przy przystosowaniu pomieszczeń oraz rodzaj użytych materiałów i sposób wykonywania prac przystosowawczych winien być zgodny z wymogami przepisów prawa obowiązującymi dla danego typu pomieszczeń w/g przeznaczenia pomieszczeń.
7. Prowadzenie przez Oferenta robót przystosowawczych, o których mowa w ust. 6 powyżej, nie może zakłócać bieżącej działalności Szpitala, jak też nie może stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Szpitala oraz osób trzecich.
8. W przetargu mogą wziąć udział Oferenci znajdujący się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu w pełnej wysokości.
9. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji przetargowej szpitala (dalej jako „Komisja”) oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji.

II. Czynsz najmu i inne opłaty

1. Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu najmu nie może być niższa niż **8 130,08 zł netto za całość powierzchni plus obowiązujący podatek VAT (postąpienie stawki wywoławczej o minimum 100,00 zł)**
2. Czynsz zaproponowany w ofercie nie może być niższy niż określony w ust. 1 powyżej. Oferta zawierająca niższy czynsz zostanie odrzucona jako niezgodna z warunkami przetargu.
3. Czynsz płatny będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Szpital w terminie 14 dni od jej wystawienia.
4. Czynsz obejmuje koszty ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych, opłaty na rzecz Urzędu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości od wynajmowanych pomieszczeń, opłaty za dostarczanie energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków.

5. Szpital zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki czynszu poprzez podnoszenie stawki za wynajem pomieszczeń proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego obwieszczeniem Prezesa GUS od dnia 1 stycznia o wskaźnik za rok miniony, który to fakt Oferent przyjmuje do wiadomości i godzi się na to składając Ofertę. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany umowy zawartej z Oferentem i nie wymaga sporządzenia aneksu.
6. Inne media niż określone w ust. 4 powyżej Oferent podłącza za uprzednią zgodą Szpitala wyrażoną na piśmie, we własnym zakresie i na własny koszt i rozlicza się z tytułu w/w opłat bezpośrednio z dostawcą mediów.
7. Oferent zobowiązany jest również we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać czystość w przedmiocie najmu oraz zorganizować wywóz śmieci i odpadów wytwarzanych przez Oferenta, zgodnie z wszelkimi wymogami przewidzianymi w tym zakresie przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa. W tym celu Oferent zawrze umowę na wywóz lub wywóz i utylizację śmieci i odpadów, a jej uwierzytelnioną kopię przedstawi Szpitalowi na każde jego wezwanie, oraz zaopatrzy się w pojemnik do składowania odpadów.

III. Czas trwania umowy

Umowa na najem pomieszczeń zostanie zawarta na okres 10 lat.

IV. Informacje o wymaganych oświadczeniach i dokumentach

Dokumenty wymagane:

1. „Formularz ofertowy” – Załącznik Nr 1
2. Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
3. Polisę ubezpieczeniową OC w zakresie prowadzonej działalności lub oświadczenie, że taka umowa ubezpieczenia zostanie zawarta i będzie obowiązywała przez cały okres obowiązywania umowy najmu.
4. Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią umowy najmu określającą prawa i obowiązki Stron i zobowiązaniu do zawarcia umowy zgodnie z jej treścią, zawarte w Formularzu ofertowym – Załącznik Nr 1.
5. Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z podatkami przez Oferenta lub oświadczenie Oferenta w tym zakresie.
6. Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami lub oświadczenie Oferenta w tym zakresie.
7. Zaakceptowany wzór umowy najmu - Załącznik nr 2.
8. Pełnomocnictwo, jeżeli oferta podpisana jest przez Pełnomocnika działającego w imieniu i na rzecz Oferenta.
9. W przypadku Oferentów, którzy dotychczas współpracowali z Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie do oferty musi zostać dołączone zaświadczenie z Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie o niezaleganiu z opłatami lub wykonywaniem innych świadczeń wzajemnych na rzecz Szpitala jeżeli były przewidziane w ramach wskazanej współpracy.
10. Szpital na każdym etapie przetargu ma prawo pisemnego żądania od Oferentów wyjaśnień oraz uzupełnienia dokumentów, w szczególności jeśli treść złożonej oferty budzi wątpliwości lub oferta nie spełnia warunków określonych przez Szpital, z zastrzeżeniem zapisu ust. 2 Rozdziału II. W przypadku braku złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów w terminie określonym przez Szpital oferta zostanie odrzucona.

V. Związanie ofertą

1. Oferent będzie związany złożoną ofertą przez okres 30 dni, licząc od upływu terminu składania ofert.

2. Szpital zastrzega sobie prawo, w uzasadnionym przypadku, zwrócenia się do Oferenta z wnioskiem o przedłużenie terminu związania ofertą o kolejne 30 dni.

VI. Sposób i termin złożenia oferty

1. Każda oferta musi być sporządzona w języku polskim w formie pisemnej pod rygorem nieważności i złożona w zamkniętej kopercie zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert.
2. Ofertę należy złożyć na „*Formularzu ofertowym*” stanowiącym Załącznik Nr 1.
3. Oferta musi być podpisana przez Oferenta lub osobę upoważnioną do występowania w jego imieniu, przy czym pełnomocnictwo musi być dołączone do oferty.
4. Koperta winna być zaadresowana i opisana w następujący sposób:
*Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie,
22-300 Krasnymstaw, ul. Sobieskiego 4*
„Oferta na najem pomieszczeń w budynku Przychodni. Nie otwierać przed dniem 04.06.2018 r. godz. 10.15”
5. Oferty należy składać w terminie **do dnia 04.06.2018 r. do godz. 10⁰⁰** w Kancelarii SPZOZ w Krasnymstawie, ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnymstaw (budynek Przychodni – III piętro).
6. Otwarcie ofert nastąpi w **dniu 04.06.2018 r. o godz. 10¹⁵** w sali konferencyjnej Szpitala, ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnymstaw.
7. Oferent ponosi wszystkie koszty związane z przygotowaniem oferty.

VII. Ocena ofert i wybór oferty najkorzystniejszej.

1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej, Szpital będzie się kierował następującymi kryteriami:
100% cena - czynsz netto za całość wynajmowanej powierzchni za jeden miesiąc.
2. Otwarcie ofert jest jawne, podczas którego w obecności Oferentów zostaną otwarte koperty z ofertami cenowymi.
3. Przetarg zostanie rozstrzygnięty, jeżeli w terminie składania ofert zostanie złożona co najmniej jedna oferta spełniająca wymagania określone w niniejszych Warunkach Przetargu, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału VIII ust. 5 poniżej.
4. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone bez rozpatrywania.
5. Informacja o wynikach przetargu zostanie ogłoszona na stronie internetowej Szpitala oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Szpitala. Uczestnicy przetargu, zostaną równocześnie pisemnie powiadomieni o wyborze najkorzystniejszej oferty lub o zamknięciu przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert.
6. Szpital zastrzega sobie możliwość podjęcia negocjacji z wybranym Oferentem, w celu doprecyzowania warunków umowy.
7. Jeżeli wybrany Oferent odmówił zawarcia umowy najmu lub zawarcie umowy najmu stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta, Szpital może wybrać ofertę kolejnego Oferenta (wg. rankingu oceny ofert) bądź zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

VIII. Postanowienia końcowe.

1. Złożenie oferty przetargowej przez Oferenta oznacza, że Oferent zapoznał się i akceptuje przedmiot najmu pod względem powierzchni, stanu technicznego oraz przydatności pod kątem prowadzenia w przedmiocie najmu przez Oferenta działalności zamierzonej.
2. Do kontaktu z Oferentami w sprawie przedmiotu najmu upoważniony jest z Pan Krzysztof Bronowski – spec. ds. infrastruktury tech. tel. 82 54 31 593.
3. Przed złożeniem oferty Oferent może dokonać wizji lokalnej pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu przed terminem składania ofert - termin wizji lokalnej należy ustalić z P. Krzysztofem Bronowskim.
4. Dokumenty niezbędne do opracowania oferty dostępne są na stronie internetowej Szpitala www.spzozkrasnymstaw.pl w zakładce Zamówienia Publiczne – przetargi – nie podlegające ustawie oraz w siedzibie Szpitala przy ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnymstaw - (budynek Przychodni – II piętro – p. 209).

5. Szpital zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu lub/i zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert bez podania przyczyn oraz przesunięcia terminu składania ofert.
6. Oferent może zwrócić się do Szpitala o wyjaśnienie treści Warunków Przetargu, jednak nie później niż na 2 dni robocze przed upływem terminu składania ofert.
7. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści Warunków Przetargu wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 6 powyżej lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, Szpital może wedle swojego wyboru udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.
8. W uzasadnionych przypadkach Szpital może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub odwołać treść niniejszych Warunków Przetargu. Dokonaną zmianę (odwołanie) Szpital przekazuje niezwłocznie do wiadomości poprzez publikację na stronie internetowej www.spzozkrasnystaw.pl.
9. Zmiany / odwołania treści Warunków Przetargu są każdorazowo wiążące dla Oferentów.
10. W przypadku dokonywania zmiany lub odwołania treści Warunków Przetargu, Szpital przedłuży termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofertach, jeżeli jest to konieczne, przy czym nie może być to czas dłuższy niż 5 dni.
11. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do podpisania umowy na warunkach określonych we Wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu w miejscu i w terminie wyznaczonym przez Szpital.
12. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Mają do niej zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy – Załącznik Nr 1
2. Wzór umowy – Załącznik Nr 2

DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego
Zespołu Opieki Zdrowotnej
w Krasnymstawie
mgr Piotr Matej

ZP/230-16/2018

FORMULARZ OFERTOWY
na najem pomieszczeń w budynku Przychodni
SPZOZ w Krasnymstawie, ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw

Imię i nazwisko (nazwa) Oferenta

Adres zamieszkania/siedziby:

NIP: REGON:

Nr telefonu: fax: e-mail:

W związku z ogłoszonym przetargiem pisemnym na najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 143,97 m² w budynku Przychodni SPZOZ w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw na działce Nr 3019/13 oferuję/my następującą kwotę czynszu za przedmiot najmu:

Czynsz **netto** za najem pomieszczeń o pow. **143,97 m²** za 1 miesiąc wynosi - zł
 (słownie :))

Wartość VAT zł (....%)

Czynsz **brutto** za najem pomieszczeń o pow. **143,97 m²** za 1 miesiąc wynosi - zł
 (słownie:))

Oświadczenie:

1. Oświadczam, że zapoznałem się z Ogłoszeniem, Warunkami Przetargu i załącznikami stanowiącymi ich integralną część i nie wnoszę do nich żadnych zastrzeżeń, a w przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuję się zawrzeć umowę na warunkach podanych we wzorze umowy najmu stanowiącym Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu w terminie wskazanym przez Szpital.
2. Oświadczam, że pomieszczenia będące przedmiotem najmu wykorzystywane będą w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Oświadczam, że w pomieszczeniach będących przedmiotem przetargu nie będzie prowadzona działalność konkurencyjna wobec Szpitala.
4. Oświadczam, że uważam się za związanego niniejszą ofertą przez czas wskazany w Warunkach Przetargu – tj. 30 dni, z możliwością przedłużenia okresu związania w sposób wskazany w Warunkach Przetargu.
5. Oświadczam, że znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowego zapłaty czynszu w pełnej wysokości oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych.
6. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję przedmiot najmu pod względem powierzchni, stanu technicznego oraz przydatności pod kątem prowadzenia w przedmiocie najmu działalności zamierzonej.
7. Oświadczam, że wszelkie dane wskazane w ofercie odpowiadają rzeczywistemu stanowi faktycznemu.

Załącznikami do niniejszej oferty są:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...

Oferta wraz z załącznikami zawiera zapisanych stron, podpisanych i ponumerowanych.

.....
(*miejsowość, data*)

.....
(*podpis Oferenta*)

Umowa najmu Nr
zawarta w dniu

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie
ul. M. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw

wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000097765, NIP 564-14-75-805 REGON 110196699

reprezentowanym przez:

1. Piotra Mateja - Dyrektora
2. Małgorzatę Skrok - Główną Księgową

zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....
wpisanym do

reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

1. Na podstawie zgody Zarządu Powiatu Krasnostawskiego: uchwała nr z dnia począwszy od dnia 2018 r. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia o łącznej powierzchni 143,97 m² zlokalizowane na parterze i niskim parterze w budynku Przychodni Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Krasnymstawie, zlokalizowanym przy ul. Sobieskiego 4, 22-300 Krasnystaw na działce Nr 3019/13, zaś Najemca zobowiązuje się uiszczać z tego tytułu na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania Umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan przedmiotu najmu, w tym stan techniczny i nie zgłasza wobec niego żadnych zastrzeżeń, jak również oświadcza, iż stan przedmiotu najmu pozwala na wykonywanie przez Najemcę działalności zamierzonej.
2. Najemca oświadcza, iż jest świadomy co do zakresu i rodzaju działalności prowadzonej przez Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, iż działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiocie najmu nie będzie utrudniać bieżącej działalności Wynajmującego, ani prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych, udzielanych przez Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, iż wynajmuje przedmiot najmu na cele związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej.
5. Najemca oświadcza, iż nie istnieją przeciwwskazania prawne ani faktyczne uniemożliwiające mu skuteczne zawarcie niniejszej Umowy.

6. Najemca oświadcza, iż znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wywiązywanie się z obowiązku terminowej zapłaty czynszu w pełnej wysokości.
7. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu, a także w trosce o materialne i niematerialne interesy Wynajmującego.
8. Wynajmujący oświadcza, iż zarządza nieruchomością w skład której wchodzi przedmiot najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu za całość wynajmowanej powierzchni w kwocie zł netto +zł VAT = zł brutto.
2. W ramach ustalonego w ust. 1 czynszu najmu Wynajmujący zobowiązuje się do następujących świadczeń na rzecz Najemcy:
 - a) dostarczenia do przedmiotu najmu energii elektrycznej i ciepłej, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych,
 - b) ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - c) ponoszenia opłat na rzecz Urzędu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości od wynajmowanych pomieszczeń.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca opłacać będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Zachodnim WBK O/Chełm Nr 13150013731213700191980000, „z góry” w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przy czym za dzień płatności Strony zgodnie przyjmują dzień zaksięgowania uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
4. Za nieterminowe wpłaty czynszu Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji stawki czynszu poprzez podnoszenie stawki za wynajem pomieszczeń proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego obwieszczeniem Prezesa GUS od dnia 1 stycznia o wskaźnik za rok miniony. Wynajmujący ustali na zasadach wyżej określonych wysokość czynszu powiadamiając o powyższym na piśmie Najemcę, co nie stanowi o konieczności zawarcia aneksu do umowy, który to fakt Najemca przyjmuje do wiadomości i godzi się na to.
6. Zwaloryzowany czynsz o wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 powyżej, obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu w którym powiadomiono na piśmie Najemcę o zmianie kwoty czynszu.
7. Dla zabezpieczenia czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu Najmu, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

1. Inne media niż wyszczególnione w §3 ust. 2 niniejszej umowy Najemca może podłączyć do przedmiotu najmu za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie, we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wszystkie media, o których mowa w ust. 1 powyżej dostarczane do przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się opłacać we własnym zakresie bezpośrednio na rzecz dostawcy mediów.

§ 5

1. Niezależnie od obowiązku uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu i innych opłat Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócanie prowadzonej działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku, w tym zwłaszcza w sposób nie utrudniający lub nie umożliwiający należyte udzielanie świadczeń zdrowotnych przez Wynajmującego,
 - b) nie prowadzenia w wynajętych pomieszczeniach działalności konkurencyjnej wobec działalności

- Wynajmującego, jak również działalności polegającej na obrocie alkoholem, tytoniem i wyrobami tytoniowymi lub/i świadczeniu usług pogrzebowych,
- c) dokonywania bieżących konserwacji przedmiotu najmu i utrzymywania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
 - d) niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich awariach i szkodach w przedmiocie najmu oraz innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na działalność Wynajmującego,
 - e) udostępnienia przedmiotu najmu upoważnionym przedstawicielom Wynajmującego w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego pomieszczeń i wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową, na każde żądanie Wynajmującego,
 - f) nie umieszczania ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. bez uzyskania zgody Wynajmującego, zaś w przypadku uzyskania takiej zgody również do niezwłocznego ich usunięcia po ustaniu niniejszej umowy, niezależnie od podstaw jej ustania,
 - g) naprawienia wszelkich szkód, jakich doznał Wynajmujący w wyniku działań lub zaniechań Najemcy w związku z realizacją niniejszej umowy,
 - h) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich za szkody wyrządzone przy wykonywaniu działalności w przedmiocie najmu,
 - i) przestrzegania przepisów bhp, p.poż. oraz porządkowych obowiązujących na terenie budynku Przychodni,
 - j) nie udostępniania przedmiotu najmu do korzystania innym niż Najemca podmiotom i osobom, niezależnie od tego czy takie korzystanie odbywać miałyby się odpłatnie, czy też nieodpłatnie,
 - k) zgłaszania niezwłocznie wynajmującemu instalacji dodatkowych urządzeń powodujących zwiększenie dostawy energii elektrycznej,
 - l) uzyskania zgody Wynajmującego na podłączenie do przedmiotu najmu dodatkowych mediów, o których mowa w §4 ust. 1 niniejszej umowy,
 - m) w przypadku prowadzenia robót przystosowawczych w przedmiocie najmu zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac remontowych i budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną, normami, zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i ukształtowanymi zwyczajami oraz na ustalonych przez niniejszą Umowę warunkach.
2. Najemca zobowiązany jest również we własnym zakresie i na własny koszt utrzymywać czystość w przedmiocie najmu oraz zorganizować wywóz śmieci i odpadów, zgodnie z wszelkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W tym celu Najemca zawrze umowę na wywóz lub wywóz i utylizację śmieci i odpadów, a jej uwierzytelnioną kopię przedstawi Wynajmującemu na każde jego wezwanie, oraz zaopatrzy się w pojemnik do składowania odpadów.
 3. W razie stwierdzenia szkody wyrządzonej Wynajmującemu, Najemca zostanie wezwany do jej usunięcia w wyznaczonym terminie. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, uprawnia wynajmującego do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy w ramach wykonawstwa zastępczego.
 4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym poza wynikającym z prawidłowego, zgodnego z umową używania przedmiotu najmu. W przypadku zużycia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normalne zużycie, Najemca obowiązany jest dokonać na własny koszt niezbędnych napraw lub/i ponieść wszystkie koszty napraw dokonanych przez Wynajmującego.
 5. Najemca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu będące następstwem działania osób trzecich związanych z osobą Najemcy, w tym zwłaszcza będących jego klientami /kontrahentami lub/i jeżeli Najemca udostępni im przedmiot najmu.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia i dostosowania przedmiotu najmu na własny koszt, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonywania działalności.

2. Najemca może przystosować wynajęte pomieszczenia na swój koszt do własnych potrzeb. O zakresie wykonywania robót przystosowawczych, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca powiadomi na piśmie Wynajmującego i po uzyskaniu zgody Wynajmującego będzie mógł przystąpić do ich wykonania. Zakres prac wykonywanych oraz rodzaj użytych materiałów i sposób wykonywania prac przystosowawczych przy przystosowaniu pomieszczeń winien być zgodny z wymogami przepisów prawa obowiązującymi dla danego typu pomieszczeń w/g przeznaczenia pomieszczeń.
3. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z prowadzeniem robót przystosowawczych przedmiotu najmu, a w szczególności o uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń;
 - b) przekazania Wynajmującemu na jego pisemny wniosek uwierzytelnionych kopii odpowiednich dokumentów potwierdzających zdarzenia, o których mowa w punkcie a);
 - c) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych i wytworzonych w związku z prowadzeniem robót przystosowawczych przedmiotu najmu, a w szczególności: pozwoleń, uzgodnień oraz dokumentacji technicznej związanej z przedmiotem najmu.
4. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu, o których mowa w ramach niniejszego paragrafu, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości 3-krotnej wartości czynszu brutto, określonego w §3 ust. 1 powyżej, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
5. Prowadzenie przez Najemcę robót przystosowawczych nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Wynajmującego oraz osób trzecich.
6. W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i napraw bieżących przedmiotu najmu.
7. Celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości strony zgodnie wskazują, że w przypadku wykonania przez Najemcę robót przystosowawczych nakłady poniesione przez niego na ten cel nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

§ 7

1. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie Najemca nie może podnajmować, dzierżawić ani oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. W przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w ust. 1 powyżej Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 3-krotnej wartości czynszu brutto, określonego w §3 ust. 1, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
tj. na okres 10 lat.

§ 9

1. Umowa może być rozwiązana przed upływem terminu na jaki została zawarta w każdym czasie za zgodnym porozumieniem Stron.
2. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia woli w tym zakresie w przypadku niewywiązywania się lub nienależytego wykonywania

warunków umowy, w szczególności:

- a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem;
 - c) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
 - d) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - e) naruszenia innych aniżeli wymienionych w ppkt. a-d) postanowień umowy, jeżeli po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń Najemca będzie się ich dopuszczał nadal.
3. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca jest zobowiązany, w terminie do 14 dni od dnia zaistnienia któregośkolwiek z tych zdarzeń, wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad prawidłowe zużycie. Wydanie oraz stan przedmiotu najmu w chwili jego wydania potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym.
 4. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% wartości czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu, płatnej w terminie 7 dni od daty wezwania Najemcy do jej zapłaty, przy czym zapłata kary umownej nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
 5. Po ustaniu stosunku najmu Najemca, wedle uznania Wynajmującego, pozostawi wszelkie prace adaptacyjne, ulepszenia i nakłady wykonane przez niego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w zamian za zwolnienie go z obowiązku ich usunięcia i przewrócenia stanu poprzedniego oraz bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu, lub na żądanie Wynajmującego, przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. Jeżeli Najemca nie przywróci przedmiotu najmu do stanu poprzedniego Wynajmujący uprawniony będzie do wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy, a Najemca zobowiązany będzie do zwrotu kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tytułu wykonania tych prac w terminie 7 dni od daty wezwania do zapłaty.
 6. Wszelkie rzeczy ruchome stanowiące własność Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu, po rozwiązaniu/wygaśnięciu niniejszej Umowy, będą uznane przez Wynajmującego za porzucone z zamiarem wyzbycia się własności.

§ 10

Ochronę wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia w nim się znajdującego Najemca zabezpieczy we własnym zakresie.

§ 11

1. Wynajmujący w trakcie trwania umowy na warunkach odrębnie określonych może wskazać Najemcy inne pomieszczenia do prowadzenia swojej działalności, na co Najemca wyraża zgodę. Zmiana pomieszczeń nie może utrudnić działalności prowadzonej przez Najemcę.
2. Zmiana pomieszczeń o której mowa w ustępie poprzedzającym może być dokonana wyłącznie w szczególnych przypadkach tj. kiedy:
 - a) wynika to ze zmiany obowiązujących przepisów prawa w zakresie wymogów jakim powinny odpowiadać określone pomieszczenia,
 - b) wynika to ze zmian organizacyjnych u Wynajmującego skutkujących koniecznością zmiany pomieszczeń.

§ 12

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień Umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego

postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie.

4. Strony oświadczają, że umowa została przez każdą z nich osobiście przeczytana, w pełni zrozumiana i zaakceptowana, na dowód czego składają swoje podpisy.

§ 13

Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosunku najmu objętego niniejszą umową podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA