

## Umowa najmu nr

zawarta w dniu ..... 2021 r. w Gdańsku, pomiędzy:

**COPERNICUS Podmiot Leczniczy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, 80-803 ul. Nowe Ogrody 1-6**, działającą zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000478705, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS prowadzi akta rejestrowe, posiadającą NIP: 583 316 22 78, REGON: 221964385, zwaną w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez Dariusza Kostrzewę - Prezesa Zarządu

a

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

w wyniku ogłoszonego przez Wynajmującego w dniu ..... konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej: analityki medycznej, diagnostyki mikrobiologicznej i serologii transfuzjologicznej oraz prowadzenie banku krwi, przeprowadzonego w trybie konkursu ofert zgodnie z Ustawą z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem:
  - a) Nieruchomości położonej przy Al. Jana Pawła II 50, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ, Wydział III Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr: GD1G/00081193/3,
  - b) Nieruchomości położonej przy ul. Nowe Ogrody 1-6, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ, Wydział III Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr: GD1G/00095558/1,
  - c) Nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Warszawskich 1/2 w Gdańsku, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowy Gdańsk-Północ, Wydział III Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr: GD1G/00094397/7,
  - d) Nieruchomości położonej przy Al. Zwycięstwa 31/32 w Gdańsku, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ, Wydział III Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr: GD1G/00227041/9.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia:
  - a) Znajdujące się w budynku położonym w Gdańsku, przy Al. Jana Pawła II 50, o łącznej powierzchni użytkowej 444,46 m<sup>2</sup>,
  - b) Znajdujące się w budynku położonym w Gdańsku, przy ul. Nowe Ogrody 1-6, o łącznej powierzchni użytkowej 423,45 m<sup>2</sup>,
  - c) Znajdujące się w budynku położonym w Gdańsku, przy ul. Powstańców Warszawskich 1/2, o łącznej powierzchni użytkowej 37,10 m<sup>2</sup>,
  - d) Znajdujące się w budynku położonym w Gdańsku, przy Al. Zwycięstwa 31/32, o łącznej powierzchni użytkowej 111,72 m<sup>2</sup>,wyszczególnione w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,

3. Wynajmujący oddaje pomieszczenia, o których mowa w ust. 2, w celu udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej: analityki medycznej, diagnostyki mikrobiologicznej i serologii transfuzjologicznej oraz na prowadzenie banku krwi na potrzeby Wynajmującego.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie uzgodnionym między Stronami, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.
5. Postanowienie ust. 4 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy.

## § 2

1. Najemca oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany oraz oświadcza, że znajduje się on w stanie przydatnym do użytku i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu Najemca ma prawo wykorzystywać wyłącznie w celu, o którym mowa w § 1 ust. 3.
3. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
4. Najemca nie ma prawa oddawania wynajmowanych pomieszczeń do używania w całości ani w części, osobom trzecim, tytułem darmym lub odpłatnie, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
5. Najemca nie może dokonywać żadnych czynności prawnych obciążających przedmiot najmu.
6. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i odpowiedzialność do:
  - 1) dokonania adaptacji pomieszczeń dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności, po uprzednim przedłożeniu projektu i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wraz z pozytywną opinią Państwowej Inspekcji Sanitarnej/Sanepidu,
  - 2) zainstalowania na własny koszt urządzeń pomiarowych do odczytu zużytych przez siebie mediów: energii elektrycznej, wody i ścieków, a w razie potrzeby założenia na własny koszt dla swoich potrzeb niezależnych linii telefonicznych,
  - 3) zawarcia we własnym zakresie umów na odbiór i utylizację odpadów medycznych i komunalnych powstających w wyniku prowadzonej działalności, a także do składania odpowiednich deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 4) ponoszenia kosztów utylizacji odpadów powstających w wyniku prowadzonej przez niego działalności,
  - 5) utrzymania właściwego poziomu technicznego i sanitarnego użytkowanych pomieszczeń,
  - 6) uzyskania zgód wymaganych prawem w zakresie prowadzonej działalności.
7. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dojazd do budynków w których znajdują się wynajęte pomieszczenia.
8. Najemca zobowiązuje się używać wynajmowane pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegać przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz utrzymywać czystość w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i wokół nich. W tym celu zobowiązany jest stosować się również do zasad obowiązujących w tym zakresie u Wynajmującego.
9. Najemca ma obowiązek utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie sanitarno-epidemiologicznym poprzez zlecenie przeprowadzania niezbędnych badań sanitarno-epidemiologicznych w zakresie prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.

10. Najemca umożliwi Wynajmującemu swobodny dostęp do zainstalowanych podliczników o których mowa w § 2 ust. 7 pkt. 2 w celu dokonywania comiesięcznych odczytów zużycia mediów.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia w wynajmowanych pomieszczeniach, w szczególności za utratę mienia w wyniku kradzieży lub zniszczenia.
12. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma nakłady poczynione przez Najemcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność. W szczególności Najemca po zakończeniu niniejszej umowy nie może się domagać od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjno - remontowe wynajętych pomieszczeń i poczynione zakupy sprzętu i urządzeń do prowadzonej przez siebie działalności.
13. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.

### § 3

1. Najemca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji oraz bieżących napraw wynajmowanych pomieszczeń.
2. Najemca zobowiązany jest na zlecenie Wynajmującego do przeprowadzania niezwłocznie w razie wystąpienia konieczności badań sanitarno - epidemiologicznych przedmiotu najmu, niezbędnych ze względu na charakter prowadzonej działalności i dostarczanie Wynajmującemu/Zespołowi Kontroli Zakazów Szpitalnych kserokopii wyników tych badań.
3. Najemca przedstawi Wynajmującemu w formie pisemnej w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, sposób dostępu do wynajmowanych pomieszczeń w sytuacjach awaryjnych, a w pozostałym zakresie zobowiązuje się stosować do ogólnie obowiązujących zasad ochrony mienia jakie obowiązują u Wynajmującego, w szczególności przekaze w miejsce wskazane przez Wynajmującego zabezpieczonego kompletu kluczy do wynajmowanych pomieszczeń.
4. Najemca przedstawi Wynajmującemu, w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia działalności, harmonogram konserwacji urządzeń p. pożarowych zainstalowanych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i zobowiązuje się umożliwić upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego kontrolę tych urządzeń.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo prowadzenia, według swojego uznania jednak nie rzadziej niż raz w roku, okresowych kontroli stanu wynajmowanych pomieszczeń i prawidłowości ich eksploatacji. W tym celu Najemca zobowiązany jest zapewnić Wynajmującemu prawo wejścia do pomieszczeń będących przedmiotem najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu do pomieszczeń również pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrożenia pożarowego lub w przypadku innych sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zdarzeń losowych przez cały okres trwania umowy. Najemca zobowiązany jest przekazać kopię aktualnej polisy nie później niż w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, a w przypadku jej wygaśnięcia w trakcie trwania umowy, dostarczyć kolejną aktualną polisę ubezpieczeniową nie później niż w okresie 7 dni od daty rozpoczęcia jej obowiązywania.
8. W przypadku nie przekazania kopii aktualnej polisy ubezpieczeniowej w terminie określonym w ust. 7 powyżej, Wynajmujący obciąży Najemcę karą w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki.

9. W okresie nieposiadania polisy ubezpieczeniowej przez Najemcę, Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami usuwania skutków zdarzeń opisanych w ust. 7.

#### § 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu stanowiący iloczyn ilości metrów najmowanej powierzchni oraz stawki 44 zł netto za 1m<sup>2</sup>, powiększony o należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu płatny jest na konto Wynajmującego, wskazane w treści faktury VAT, w terminie 30 dni od daty jej wystawienia.
3. Należności za zużyte media na terenie nieruchomości w Gdańsku przy ul. Nowe Ogrody 1-6 będą płatne przez Najemcę na następujących zasadach:
  - a) należności za energię cieplną (centralne ogrzewanie + ciepła woda użytkowa) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej.
  - b) należności za energię elektryczną (zasilanie podstawowe) ustalone będą według wskazań podliczników, przy czym płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego, z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych i według stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującego z dostawcą energii elektrycznej.
  - c) należności za wodę i ścieki ustalone będą według wskazań podliczników, przy czym płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego, z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych i według stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującego z dostawcą tych mediów.
4. Należności za zużyte media na terenie nieruchomości w Gdańsku przy ul. Powstańców Warszawskich 1/2 będą płatne przez Najemcę na następujących zasadach:
  - d) należności za energię cieplną (centralne ogrzewanie + ciepła woda użytkowa) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej.
  - e) należności za energię elektryczną (zasilanie podstawowe + zasilanie rezerwowe) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii elektrycznej.
  - f) należności za wodę i odprowadzenie ścieków ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego, z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą wody.
5. Należności za zużyte media na terenie nieruchomości w Gdańsku przy Al. Jana Pawła II 50 będą płatne przez Najemcę według następujących warunków:
  - a) należności za energię cieplną (centralne ogrzewanie + ciepła woda użytkowa) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni

- objektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej.
- b) należności za energię elektryczną (zasilanie podstawowe) ustalone będą według wskazań podliczników, przy czym płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego, z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych i według stawek wynikających z umów zawartych przez Wynajmującego z dostawcą energii elektrycznej.
  - c) należności za zużytą wodę i ścieki płatne będą przez Najemcę według wskazań podliczników w okresach rozliczeniowych i według stawek wynikających z zawartych przez Wynajmującego umów z dostawcami mediów, powiększone o należny podatek VAT.
6. Należności za zużyte media na terenie nieruchomości w Gdańsku przy Al. Zwycięstwa 31/32 będą płatne przez Najemcę według następujących warunków:
- a) należności za energię ciepłą (centralne ogrzewanie + ciepła woda użytkowa) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej.
  - b) należności za energię elektryczną (zasilanie podstawowe) ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą energii elektrycznej.
  - c) należności za wodę i odprowadzenie ścieków ustalone będą proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni w całkowitej powierzchni obiektu, w oparciu o stawki jakimi obciążany jest Wynajmujący przez dostawcę mediów. Należności te płatne będą w oparciu o faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego z uwzględnieniem okresów rozliczeniowych wynikających z umowy zawartej z dostawcą wody.
7. Wskazania o których mowa w ust. 3 i 5 odczytywane będą przez Wynajmującego w obecności upoważnionego przedstawiciela Najemcy.
8. Zapłata należności za zużyte media, o których mowa w ust.: 3, 4, 5 i 6 następować będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w treści faktury VAT w terminie 30 dni od daty jej wystawienia.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej, na początku roku kalendarzowego waloryzacji stawek czynszu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w dniu 1 stycznia 2022 r.
10. Zmiana czynszu o której mowa w ust. 9 nie wymaga aneksu do umowy. Najemca zobowiązany jest płacić zwaloryzowany czynsz po ogłoszeniu wskaźnika, o którym mowa w ust. 9.
11. Od czynszu nie uiszczanego w terminie Najemca płacić będzie odsetki obliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Najemca jest zobowiązany do wpłaty w dniu zawarcia umowy kwoty równej wysokości jednomiesięcznego czynszu tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia Wynajmującego względem Najemcy związane z niniejszą umową. Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić kaucję w ciągu 30 dni od daty opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu odpowiednich kwot z tytułu roszczeń przysługujących mu przeciwko Najemcy, a w szczególności

z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu oraz wyrządzonych przez Najemcę szkód.

## § 5

1. Ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się w okresie trwania umowy do przestrzegania regulaminu porządkowego Wynajmującego oraz wszelkich przepisów prawa właściwych dla prowadzonej przez Najemcę działalności.

## § 6

1. Umowę najmu zawiera się na czas określony od dnia ..... do dnia .....
2. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu:
  - 1) z upływem terminu określonego w ust. 1,
  - 2) z dniem zakończenia udzielania świadczeń zdrowotnych, będących przedmiotem umowy nr ..... z dnia .... 2021 r., przez Najemcę będącego w tej umowie Przyjmującym zamówienie,
  - 3) z dniem rozwiązania umowy o której mowa w pkt 2),
  - 4) ze skutkiem natychmiastowym poprzez złożenie pisemnego oświadczenia Wynajmującego, w następujących przypadkach:
    - a) jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, z zastrzeżeniem art. 687 k.c.
    - b) rażącego naruszenia przez Najemcę przepisów prawa lub/i warunków umowy, poprzedzone pisemnym wezwaniem Wynajmującego do usunięcia naruszenia w określonym terminie.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) zmian organizacyjnych Wynajmującego lub Najemcy, powodujących iż dalsze kontynuowanie umowy pozbawione jest przyczyny dla której umowa została zawarta,
  - 2) wygaśnięcia odpowiednich zezwoleń lub zgód na dalsze prowadzenie działalności w przedmiocie najmu,
  - 3) istotnej zmiany struktury organizacyjnej Wynajmującego, jego likwidacji, upadłości lub podziału, rozwiązania umów zawartych przez Wynajmującego na udzielanie świadczeń zdrowotnych finansowanych ze środków publicznych,
  - 4) niedotrzymania przez Najemcę warunków umowy, poprzedzone pisemnym wezwaniem Wynajmującego do usunięcia naruszenia w określonym terminie,
  - 5) innych okoliczności o charakterze obiektywnym, uzasadniających rozwiązanie umowy.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.

## § 7

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do zwrotu pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w stanie niepogorszonym na podstawie Protokołu zdawczo - odbiorczego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zakończenia umowy. W przypadku przekroczenia tego terminu Wynajmującemu będzie przysługiwać od Najemcy za okres, którym przedmiot najmu nie zostanie zwrócony kara umowna w wysokości równej 300% stawki czynszu, wskazanej w § 4 ust. 1., z tym, że za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu kara umowna będzie naliczana jak za cały miesiąc. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
2. W przypadku zwrotu pomieszczeń będących przedmiotem najmu w stanie niezgodnym z umową, zniszczonych lub w stanie pogorszonym ponad użycie wynikające z normalnej ich eksploatacji, Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za powstałą w związku z tym szkodę/zniszczenie, w szczególności Najemca zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów napraw w tym zakresie.

## § 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonane tylko i wyłącznie za zgodą obu stron w formie aneksu oraz wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 4 ust. 9.
2. Wymieniony w niniejszej umowie załącznik stanowi integralną część umowy.
3. Ewentualne kwestie sporne na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Strony zobowiązują się do natychmiastowego informowania o zmianie formy organizacyjno-prawnej lub firmy, zgłoszeniu wniosku o ogłoszenie upadłości lub podjęciu postępowania układowego (ugodowego) lub likwidacyjnego oraz o innych istotnych zmianach sytuacji prawnej.
6. Wszelkie ewentualne spory związane wykonaniem Umowy lub interpretacją jej przepisów, Strony w pierwszym rzędzie będą starały się rozstrzygać polubownie w drodze negocjacji lub wyjaśnień.

## § 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

**Załączniki do umowy:**

1. Załącznik nr 1 - Rzuty pomieszczeń