

**UMOWA NAJMU NR .....**

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

**Samodzielnym Publicznym Zespołem Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie**, ul. Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000062013, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 000308376, NIP: 9191517717, reprezentowanym przez Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Hrubieszowie – Alicję Jarosińską,  
zwanym dalej **Wynajmującym / Szpitalem**,

a

.....  
.....

reprezentowanym przez .....,

zwanym dalej **Najemcą**

Wynajmujący i Najemca, na potrzeby umowy, zwani są w dalszej jej części łącznie Stronami.

Niniejsza umowa została zawarta w rezultacie dokonania przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy, w trybie pisemnego przetargu ofertowego na wynajem pomieszczeń o powierzchni 119 m<sup>2</sup> usytuowanych w budynku „D” Szpitala przy ul. Piłsudskiego 11 w Hrubieszowie z przeznaczeniem na prowadzenie Pracowni Rezonansu Magnetycznego.

Wynajmujący oświadcza, że:

- jest nieodpłatnym użytkownikiem nieruchomości, w której usytuowany jest przedmiot najmu (zw. dalej jako „nieruchomość”);
- właściciel nieruchomości – uchwałą Zarządu z dnia 07 czerwca 2023 r., nr 829/2023 wyraził zgodę na przedmiotowy wynajem, na okres do 5 lat.

Najemca oświadcza, że przyjmuje w najem pomieszczenia wyżej wskazane oraz we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązuje się do przeprowadzenia modernizacji wynajmowanych pomieszczeń: wykonania robót budowlanych i adaptacyjnych, celem dostosowania pomieszczeń do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, oraz wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędne urządzenia i sprzęt, w zakresie koniecznym do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej, w tym: wykonania dokumentacji projektowej, wykonania robót budowlanych.

Mając na uwadze powyższe, Strony zawierają umowę o następującej treści:

## §1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia o powierzchni 119 m<sup>2</sup> (zw. dalej jako *lokal, przedmiot najmu*) usytuowane w budynku „D” Szpitala przy ul. Piłsudskiego 11 w Hrubieszowie, z przeznaczeniem na prowadzenie Pracowni Rezonansu Magnetycznego (zwanej dalej: *działalnością umówioną*).
2. Szczegółowe położenie oraz oznaczenie pomieszczeń zostało określone w rzucie kondygnacji parteru, stanowiącym załącznik nr 3 do warunków przetargu ofertowego [zw. „WPO”].
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan prawny nieruchomości – nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz zapoznał się z odpisem z Księgi Wieczystej nieruchomości, aktualnym na dzień zawarcia umowy.
4. Najemca, w terminie 4. miesięcy licząc od dnia przekazania przez Wynajmującego pomieszczeń, o których stanowi § 1 ust. 1, ma obowiązek:
  - 1) przeprowadzenia modernizacji wynajmowanych pomieszczeń, tj.: wykonania robót budowlanych i adaptacyjnych, z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych i decyzji KP PSP w zakresie oddymiania klatki schodowej oraz posiadanej przez Wynajmującego ekspertyzy w zakresie rozwiązań zastępczych, celem dostosowania pomieszczeń do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów (w tym pod względem techniczno-sanitarnym), oraz wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędne urządzenia i sprzęt, w zakresie koniecznym do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej, w tym: wykonania dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę, wykonania robót budowlanych, a także uzyskania prawomocnego (ostatecznego) pozwolenia na użytkowanie (jeżeli będzie wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz wszelkich zgód, opinii, pozwoleń i uzgodnień koniecznych do rozpoczęcia w przedmiocie najmu działalności umówionej, oraz
  - 2) rozpoczęcia prowadzenia działalności umówionej, oraz prowadzenia tej działalności do końca obowiązywania umowy.
5. Termin na rozpoczęcie prowadzenia działalności umówionej, może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, w drodze aneksu do niniejszej umowy sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jeżeli dotrzymanie tego terminu będzie niemożliwe z przyczyn niezależnych od Najemcy (w szczególności z powodu opóźnienia w wydaniu wymaganych przepisami zezwoleń, decyzji lub opinii przez organy i instytucje ponad terminy wynikające z obowiązujących przepisów, opóźnień w dostawie wyposażenia Pracowni z przyczyn niezależnych od Najemcy).
6. Najemca nie może prowadzić w przedmiocie najmu innej działalności niż umówiona ani też działalności wykraczającej poza działalność umówioną, a także działalności konkurencyjnej względem działalności prowadzonej przez Wynajmującego, działalności uciążliwej dla pacjentów prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala lub przebiegu leczenia.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość rozszerzenia działalności umówionej. Każdorazowa zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, jest możliwa jedynie pod warunkiem zachowania ogólnego charakteru działalności umówionej określonej w załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz jedynie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Najemca w terminie do 30 dni, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu harmonogramu rzeczowego modernizacji przedmiotu najmu, zawierającego terminy opracowania i przedłożenia Wynajmującemu dokumentacji projektowej, uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót (zgodnie z obowiązującymi przepisami), rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów robót, wyposażenia pracowni, a także do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu zaktualizowanego harmonogramu rzeczowego.

9. W sytuacji gdy Najemca po zawarciu niniejszej umowy, zidentyfikuje problemy związane z przedmiotem najmu, a w szczególności związane z tym, że do uruchomienia Pracowni Rezonansu Magnetycznego jest niezbędna większa lub mniejsza powierzchnia, jest zobowiązany w terminie określonym w ust. 8 do zgłoszenia tego problemu Wynajmującemu, z jednoczesnym wnioskiem, w którym w sposób wyczerpujący przedstawi propozycję rozwiązania tego problemu. Jeżeli problem będzie się wiązał z koniecznością uzyskania przez Wynajmującego jakichkolwiek opinii, zgód np. Rady Społecznej SP ZOZ w Hrubieszowie, czy Zarządu Powiatu Hrubieszowskiego, wówczas Wynajmujący po przeanalizowaniu zasadności wniosku Najemcy (po uzyskaniu od niego ewentualnie dodatkowych wyjaśnień, dokumentów, do złożenia których będzie zobowiązany), wystąpi o stosowne opinie, zgody.
10. W przypadku uzyskania stosownych opinii, zgód, które jeżeli będą skutkować koniecznością zmiany umowy, wówczas Wynajmujący przekaze Najemcy aneks do umowy, który to aneks Najemca jest zobowiązany podpisać w terminie do 7 dni od dnia jego otrzymania, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i zapłaty kary, o której stanowi § 16 ust. 2 pkt 1 umowy.
11. W przypadku nie uzyskania stosownych opinii, zgód w terminie do 30 września 2023 r. w sytuacji opisanej w ust. 9, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.
12. W sytuacjach rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez okresu wypowiedzenia, o których stanowi ust. 10 i 11, Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.
13. W ramach realizacji założeń harmonogramu rzeczowego, Najemca będzie sporządzał i dostarczał Wynajmującemu miesięczne sprawozdania z postępu modernizacji przedmiotu najmu, określające w szczególności stan zaawansowania prac, ewentualne okoliczności mające wpływ na terminowość ich ukończenia, za okres objęty sprawozdaniem. Sprawozdania wraz z załącznikami należy składać w formie pisemnej w siedzibie Wynajmującego, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
14. W przypadku wystąpienia sytuacji, o której stanowi ust. 9-10, Najemca jest zobowiązany do aktualizacji harmonogramu rzeczowego, w terminie do 7 dni od dnia podpisania aneksu, o którym stanowi ust. 10.

## § 2

1. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia modernizacji przedmiotu najmu, w tym:
  - 1) wykonania dokumentacji projektowej,
  - 2) uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę (zgodnie z obowiązującymi przepisami), a także uzyskania wszelkich innych wymaganych zezwoleń i decyzji oraz dokonania wymaganych uzgodnień, koniecznych do przeprowadzenia modernizacji przedmiotu najmu,
  - 3) wykonania wszystkich robót budowlanych i adaptacyjnych w przedmiocie najmu oraz jego wyposażenie w niezbędne urządzenia i sprzęt,
  - 4) uzyskania prawomocnego (ostatecznego) pozwolenia na użytkowanie (jeżeli będzie wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz wszelkich zgód, opinii, pozwoleń i uzgodnień koniecznych do rozpoczęcia w przedmiocie najmu działalności umówionej.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania modernizacji przedmiotu najmu zgodnie z wymogami Wynajmującego określonymi w warunkach przetargu ofertowego [zw. „WPO”] oraz zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego koncepcją modernizacji i wyposażenia przedmiotu najmu stanowiącą zał. nr ... do umowy
3. Wszelkie odstępstwa od wymogów określonych w ust. 2, jak też wykonanie jakichkolwiek prac i robót w zakresie wykraczającym poza dokumenty wymienione w ust. 2, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Wszelkie prace objęte przedmiotem niniejszej umowy prowadzone będą w normalnie funkcjonującym budynku, w związku z czym:
  - 1) przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac remontowych i adaptacyjnych, Najemca ma obowiązek wydzielenia pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz wykonania wszelkich czynności koniecznych do odizolowania frontu robót (zabezpieczenia przed przedostawaniem się kurzu i innych zanieczyszczeń) od pozostałych pomieszczeń budynku, a także uzyskania w tym zakresie akceptacji Wynajmującego przed przystąpieniem do realizacji robót; Najemca w tym zakresie ma obowiązek uwzględnienia wszelkich uzasadnionych uwag Wynajmującego;
  - 2) jeżeli konieczne jest przeprowadzenie jakichkolwiek prac poza terenem budowy, Najemca ma obowiązek uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym możliwości, terminu, zakresu oraz sposobu realizacji tego rodzaju prac, a także bezwzględnego stosowania poleceń i wymogów określonych w tym zakresie przez Wynajmującego,
  - 3) wszelkie prace będą prowadzone w sposób umożliwiający funkcjonowanie prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala, a wszelkie roboty budowlane związane z wyłączeniem mediów i demontażami materiałów i urządzeń winny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym,
  - 4) Najemca ma obowiązek zabezpieczenia obszaru prowadzonych prac przed dostępem osób trzecich,
  - 5) Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie robót budowlanych i adaptacyjnych, tj. zapewnienie warunków bezpieczeństwa mienia oraz osób przebywających w obszarze prowadzonych prac, zabezpieczenia sąsiednich pomieszczeń, a także za metody organizacyjno-techniczne stosowane w miejscu realizowanych robót tj. stworzenia właściwych warunków bezpieczeństwa, higieny pracy i p.poż. na terenie prowadzonych prac adaptacyjno-budowlanych.
5. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, w terminie wynikającym ze złożonego harmonogramu rzeczowego Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię kompletnej dokumentacji projektowej (opracowanej celem wystąpienia o udzielenie pozwolenia na budowę).
6. Wynajmujący w terminie 14 dni od dnia przedłożenia kompletnej dokumentacji projektowej, ma prawo do wniesienia uwag i zastrzeżeń co do przedstawionych rozwiązań projektowych. Najemca będzie zobligowany do uwzględnienia zgłoszonych przez Wynajmującego uwag i zastrzeżeń, o ile nie stoją one w sprzeczności z ogólnymi założeniami wskazanymi w §2 ust. 2.
7. Najemca przed rozpoczęciem realizacji robót budowlanych i adaptacyjnych, przedłoży Wynajmującemu opłaconą – co najmniej na dzień przedstawienia Szpitalowi – polisę OC, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie robót budowlanych realizowanych w ramach modernizacji przedmiotu najmu, na kwotę nie mniejszą niż 1.000.000 zł, obejmującą również odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkód, które mogą powstać w związku z wykonywanymi robotami budowlanymi. Umowa ubezpieczenia musi obejmować cały okres realizacji robót budowlanych.
8. Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych i adaptacyjnych, Najemca prześle Wynajmującemu kopię ostatecznego pozwolenia na budowę lub dokumentów potwierdzających dokonanie zgłoszenia robót budowlanych (zgodnie z obowiązującymi przepisami) wraz z 1 egzemplarzem dokumentacji projektowej.
9. Najemca zobowiązuje się, że:
  - 1) wszystkie roboty budowlane i adaptacyjne wykona zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę / zgłoszeniem robót budowlanych, a ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dalej: *Prawo budowlane*];

- 2) podczas realizacji robót budowlanych będzie stosował wyłącznie wyroby i materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie zgodnie z Prawem budowlanym oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, jak również posiadające atesty higieniczne, jeśli są wymagane;
  - 3) do realizacji robót budowlanych, zaangażuje osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz doświadczenie, gwarantujące należyte i terminowe wykonanie robót;
  - 4) poniesie wszelkie koszty związane z wykonaniem modernizacji przedmiotu najmu, w szczególności koszty opracowania dokumentacji projektowej, robót przygotowawczych, opłaty i inne daniny publicznoprawne wymagane przez uprawnione podmioty (w tym organy administracji) celem wydania niezbędnych zgód, pozwoleń i zezwoleń na roboty budowlane, użytkowanie przedmiotu najmu i prowadzenie działalności umówionej.
10. Obowiązkiem Najemcy jest także:
- 1) wykonanie projektu koncepcyjnego adaptacji pomieszczeń sąsiadujących z przeznaczonymi do wynajęcia na prowadzenie Pracowni Rezonansu Magnetycznego, przeznaczonych na magazyn pościeli i bielizny SP ZOZ w Hrubieszowie.
  - 2) zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót,
  - 3) dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas wykonywania robót, przestrzeganie przepisów bhp i ppoż,
  - 4) utrzymanie porządku na obszarze wykonywanych robót,
  - 5) utrzymanie terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz składowanie i usuwanie wszelkich zbędnych materiałów, odpadów, śmieci, itp., organizacja terenu budowy w sposób pozostawiający swobodny dostęp do miejsc prowadzonych prac, ciągów komunikacyjnych oraz zapewniający drogę ratunkową i drogę ewakuacji pożarowej,
  - 6) podjęcia odpowiednich środków w celu zabezpieczenia dróg i pomieszczeń prowadzących w obszar realizowanych prac adaptacyjno-budowlanych przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, oraz ich utrzymaniem w należytym porządku w okresie wykonywania robót budowlanych i adaptacyjnych,
  - 7) usunięcia materiałów rozbiórkowych i innych zgodnie z ustawą o odpadach, a także przedłożenia Wynajmującemu dokumentów potwierdzających przekazanie lub zagospodarowanie odpadów,
  - 8) po zrealizowaniu robót budowlanych i adaptacyjnych, do uporządkowania terenu budowy oraz wszelkich miejsc, w których były wykonywane prace lub z których Najemca korzystał w związku z wykonywanymi robotami, a także przywrócenia tych miejsc do stanu poprzedniego oraz przeprowadzenia wszelkich napraw i naprawienie ewentualnych szkód,
  - 9) stosowanie się do wniosków i uwag Wynajmującego w powyższym zakresie.
  - 10) umożliwienie personelowi Wynajmującego wstępu do wynajmowanych pomieszczeń w trakcie realizacji robót i późniejszej eksploatacji.
11. Do czasu zakończenia modernizacji pomieszczeń oraz rozpoczęcia prowadzenia działalności umówionej, upoważnione przez Wynajmującego osoby, będą uprawnione do nieograniczonego wstępu na teren wynajmowanych pomieszczeń oraz dostępu do dokumentacji robót (w szczególności dziennika budowy), celem nadzorowania postępu realizowanych robót budowlanych i adaptacyjnych oraz będą uprawnione do żądania od Najemcy wszelkich dokumentów mających związek z realizowanymi pracami oraz przebiegiem robót budowlanych w zgodności z przedstawionym Szpitalowi harmonogramem rzeczowym oraz sprawozdaniami.

12. W przypadku wykonywania robót budowlanych i adaptacyjnych niezgodnie z umową, w sposób zagrażający bezpieczeństwu osób lub mienia, pozostałym częściom obiektu w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia lub prowadzonej przez Wynajmującego działalności statutowej, Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstrzymania robót oraz udzielenia Najemcy wiążących zaleceń co do usunięcia uchybień oraz sposobu wykonywania robót. Wznowienie robót może nastąpić wyłącznie po uwzględnieniu zaleceń Wynajmującego.
13. Po zakończeniu modernizacji przedmiotu najmu, a przed rozpoczęciem prowadzenia działalności umówionej, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu:
  - 1) kopię dokumentacji powykonawczej;
  - 2) kopię prawomocnego (ostatecznego) pozwolenia na użytkowanie (jeżeli będzie wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz kopie wszelkich zgód, opinii, pozwoleń i uzgodnień koniecznych do rozpoczęcia w przedmiocie najmu działalności umówionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Koszty poniesione przez Najemcę przed rozpoczęciem działalności umówionej, w związku z przeprowadzoną modernizacją przedmiotu najmu, nie podlegają zwrotowi, a wszelkie nakłady będące ulepszeniami poczynione z tego tytułu przez Najemcę w związku z przeprowadzoną modernizacją (nie dotyczy składników majątku ruchomego), przechodzą na własność Wynajmującego, bez wynagrodzenia, z zastrzeżeniem ust.15 i ust. 16
15. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego z jego winy, bądź w sytuacji określonej w § 11 ust. 2 pkt 1 i pkt 2, Wynajmujący dokona zwrotu na rzecz Najemcy części wartości nakładów będących ulepszeniami wg stanu i cen z dnia zwrotu przedmiotu najmu, poczynionych przed rozpoczęciem działalności umówionej w ramach modernizacji przedmiotu najmu, obliczonej zgodnie z poniższym algorytmem:

$$Z = O / M \times W$$

gdzie:

Z – przypadająca do zwrotu na rzecz Najemcy część wartości nakładów będących ulepszeniami

O – liczba pełnych miesięcy kalendarzowych pozostałych do końca terminu obowiązywania umowy, liczona od dnia zwrotu przedmiotu najmu

M – okres obowiązywania umowy, tj. 120 miesięcy

W – wartość nakładów będących ulepszeniami wg stanu i cen z dnia zwrotu przedmiotu najmu, poczynionych przed rozpoczęciem działalności umówionej w ramach modernizacji przedmiotu najmu

16. W przypadku rozwiązania umowy w czasie przeprowadzania modernizacji przedmiotu najmu, (tj. od rozpoczęcia robót budowlanych i adaptacyjnych do zakończenia modernizacji, rozumianej jako uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie), Najemca przekazuje Wynajmującemu oryginał kompletnej dokumentacji budowy w rozumieniu art. 3 pkt 13 Prawa budowlanego wraz z oświadczeniem Najemcy, zgodnie z treścią którego przenosi na Wynajmującego wszelkie prawa i obowiązki przysługujące inwestorowi, jako uczestnikowi procesu budowlanego, w tym prawa autorskie do całości dokumentacji projektowej na wszystkich polach eksploatacji koniecznych do kontynuowania robót, w terminie do 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

### § 3

1. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie nie wcześniej niż 01 października 2023 r. i nie później niż do 31 października 2023 r. Konkretny termin wydania przedmiotu najmu, w okresie wskazanym w zdaniu poprzedzającym, zostanie uzgodniony przez Strony. W przypadku braku uzgodnienia w okresie 14 dni licząc od dnia 01 października 2023 r., Wynajmujący jednostronnie wyznaczy Najemcy termin wydania przedmiotu najmu.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wynajmującego.
4. Najemca ma obowiązek, w terminie 30 dni od przejęcia przedmiotu najmu, zainstalowania na własny koszt urządzeń pomiarowych energii elektrycznej oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody. Do czasu zainstalowania urządzeń pomiarowych, Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego miesięczną opłatę ryczałtową, w wysokości określonej przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę. Jeżeli p.o opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w przedmiocie najmu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce, na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Najemca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń do aktualnego stanu technicznego przedmiotu najmu.
7. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do dróg dojazdowych, do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz korytarzy wewnętrznych, w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z umową. Obowiązkiem Najemcy jest dbanie o ład i porządek w obszarach udostępnionych przez Wynajmującego zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, oraz usuwanie wyrządzonych w tym obszarze szkód w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

### § 4

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację przedmiotu najmu, a także ponosi koszty jego utrzymania w należyтым stanie technicznym uwzględniając wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp, w szczególności w zakresie (o ile występuje):
  - 1) posadzek i tynków,
  - 2) stolarki drzwiowej i okiennej, oraz pozostałych elementów stolarskich,
  - 3) szklenia powierzchni okien,
  - 4) armatury, przyborów sanitarnych, oraz podejść wodnych i kanalizacyjnych,
  - 5) osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność przed zewnętrznymi służbami sanitarnymi w zakresie wskazanym w ust. 1.
3. Granice odpowiedzialności eksploatacyjnej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą będą stanowić:
  - 1) dla instalacji elektrycznych – licznik energii elektrycznej,
  - 2) instalacji zimnej wody – wodomierz z.w.,
  - 3) instalacji ciepłej wody użytkowej – wodomierz c.w.u.,
  - 4) instalacji centralnego ogrzewania – granica powierzchni wynajmowanej
  - 5) instalacji ciepła technologicznego – granica powierzchni wynajmowanej
  - 6) instalacji kanalizacji sanitarnej i technologicznej – pierwsze studzienki rewizyjne,
  - 7) instalacji wentylacji – w całości po stronie Najemcy.

4. Wynajmujący wraz z Najemcą będzie okresowo dokonywał przeglądów stanu technicznego przedmiotu najmu. Wynajmujący jest uprawniony do wydawania Najemcy wiążących zaleceń co do zakresu ewentualnych prac i czynności potrzebnych do utrzymania przedmiotu najmu w stanie zgodnym z umową, wyznaczając Najemcy termin na wykonanie tych prac.
5. Wymagane obowiązującymi przepisami (w tym w rozdziale 6 ustawy Prawo budowlane) przeglądy i pomiary obiektu, w którym znajduje się przedmiot najmu, będą przeprowadzane przez Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany do:
  - 1) partycypacji w kosztach przeprowadzanych przez Wynajmującego przeglądów i pomiarów, proporcjonalnie do udziału powierzchni przedmiotu najmu w powierzchni całego obiektu; należności z tego tytułu będą płatne w terminie określonym przez Wynajmującego,
  - 2) wykonywania wszelkich prac w przedmiocie najmu w zakresie wynikającym z przeprowadzonych przez Wynajmującego przeglądów i pomiarów, w terminie określonym przez Zamawiającego.
6. Najemca, najpóźniej w terminie przekazania mu pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot najmu, według jego szacunkowej wartości wynoszącej 1 450 000,00 zł, od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, awarii wodnej lub innych zdarzeń losowych oraz przedłożenia Wynajmującemu dokumentów potwierdzający ochronę ubezpieczeniową w w/w zakresie, w tym dowód opłacenia wymagalnej na dzień przedłożenia dokumentu ubezpieczenia, składki ubezpieczeniowej. Najemca będzie zobowiązany do przedkładania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia w powyższym zakresie na dalsze okresy objęte ubezpieczeniem, w tym dowodów opłacenia składki ubezpieczeniowej wymagalnej na dzień przedłożenia dokumentu ubezpieczenia, w terminie przed upływem okresu, na który została zawarta dotychczasowa umowa ubezpieczenia.
7. Obowiązkiem Najemcy jest w szczególności:
  - 1) dbanie o stan techniczny przedmiotu najmu oraz utrzymywanie go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie,
  - 2) prowadzenia w przedmiocie najmu wyłącznie działalności umówionej, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego oraz innych użytkowników budynku,
  - 3) zapewnienie, aby działalność umówiona była prowadzona 7 dni w tygodniu / 24 godziny na dobę
  - 4) dbanie o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny przedmiotu najmu, odpowiedni do rodzaju wykonywanej działalności, oraz zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów,
  - 5) przestrzegania przepisów obowiązujących u Wynajmującego, w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia,
  - 6) utrzymywania czystości i porządku w przedmiocie najmu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 7) pisemne powiadamianie Wynajmującego o każdej zmianie formy prowadzonej działalności bądź firmy, w terminie 7 dni, celem dokonania odpowiedniej zmiany niniejszej umowy,
  - 8) pisemne powiadomienie Wynajmującego o planowanym rozpoczęciu prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej, w terminie na 7 dni przed planowanym dniem rozpoczęcia tej działalności (w zawiadomieniu należy określić dzień rozpoczęcia prowadzenia działalności umówionej),
  - 9) zapewnienia, aby działalność prowadzona w przedmiocie najmu nie uniemożliwiała ani nie utrudniała działalności leczniczej prowadzonej przez Wynajmującego, nie prowadziła



do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, nie uniemożliwiła Wynajmującemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne, jak też spełniała wymogi wynikające z obowiązujących przepisów (w szczególności art. 13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej,

- 10) prowadzenie działalności umówionej z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa (m.in. w obszarze ochrony środowiska, zagospodarowania odpadów, przepisów sanitarnych), stosując się do wytycznych, zaleceń, zarządzeń i innych wiążących aktów prawnych oraz decyzji wydanych przez uprawnione podmioty, a także niezwłoczne zawiadomienie Wynajmującego o stwierdzonym przez podmiot trzeci naruszeniu prawa w jakimkolwiek obszarze funkcjonowania oraz usunięcie we własnym zakresie stwierdzonych naruszeń.
8. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
9. Nakłady na przedmiot najmu po rozpoczęciu prowadzenia działalności umówionej, ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów, także w przypadku przedterminowego rozwiązania niniejszej umowy. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, prace i ulepszenia wykonane przez Najemcę po rozpoczęciu działalności umówionej przechodzą na własność Wynajmującego.
10. Na Najemcy spoczywa obowiązek niezwłocznego informowania służb techniczno-eksploatacyjnych Wynajmującego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie prowadzonego przez Wynajmującego Szpitala, zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia.
11. W przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w ust. 4, ust. 5 pkt 1, ust. 7 pkt 1, 4, 6, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo ich wykonania we własnym zakresie lub przy pomocy osób trzecich, na koszt i ryzyko Najemcy.

## § 5

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z modernizacją przedmiotu najmu lub prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością, na zasadach określonych szczegółowo w Kodeksie cywilnym.
2. W razie stwierdzenia zaistnienia szkody, Wynajmujący wezwie Najemcę do jej usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
3. Nie usunięcie przez Najemcę szkód w wyznaczonym zgodnie z ust. 2 terminie, będzie skutkowało uprawnieniem Wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy.
4. Najemca oświadcza, że zwalnia Wynajmującego z jakiegokolwiek odpowiedzialności prawnej z tytułu szkód wobec osób trzecich, powstałych w związku z wykonywaną modernizacją przedmiotu najmu, jak również będących konsekwencją prowadzonej przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu, zarówno w obszarze szkód majątkowych, jak i osobowych powstałych w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

## § 6

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia przedmiotu najmu przed włamaniem.

3. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za nieprzestrzeganie zasad higieniczno-sanitarnych i wymogów epidemiologicznych związanych z najmem. Całkowitą odpowiedzialność przed organami kontroli sanitarnej w czasie trwania umowy ponosi Najemca.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp., jeżeli awaria nie powstała z jego winy.

### § 7

1. Najemca nie może dokonać zmian funkcji i przeznaczenia przedmiotu najmu, zmian w instalacjach i konstrukcji budynku oraz zmian w wyposażeniu technicznym bez zasięgnięcia opinii i pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może oddać w podnajem ani do bezpłatnego używania przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca nie jest uprawniony do przenoszenia na inny podmiot jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, wyrażonej po rygorem nieważności w formie pisemnej, zgody Wynajmującego.

### § 8

1. Najemca zobowiązuje się, że w okresie trwania niniejszej umowy będzie ponosić wszelkie opłaty eksploatacyjne, podatki i inne obciążenia związane z przedmiotem najmu:
  - 1) opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej;
  - 2) opłaty z tytułu zużycia wody;
  - 3) opłaty z tytułu centralnego ogrzewania;
  - 4) opłaty z tytułu odprowadzania ścieków;
  - 5) podatek od nieruchomości plus VAT.
2. W razie konieczności uiszczenia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów lub opłat wskazanych w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wynajmującego poniesionych przez niego kosztów lub opłat w określonym przez Szpital terminie.
3. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych bądź innych należności, będą płatne przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia i doręczenia faktury (w przypadku refakturowania przez Wynajmującego).
4. Zmiany wysokości cen świadczeń o których mowa w ust. 1, które są niezależne od Wynajmującego przedkładane będą Najemcy w formie pisemnej informacji. Nowe stawki są obligatoryjne dla Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie, na podstawie odrębnie zawartej umowy do odbioru i zagospodarowywania (unieszkodliwiania) odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

### § 9

1. Najemca jest zobowiązany do uiszczania miesięcznego czynszu najmu składającego się z:
  - 1) składnika stałego stanowiącego iloczyn m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni oraz kwoty ... zł za 1 m<sup>2</sup>, powiększonej o wartość należnego podatku VAT,
  - 2) składnika zmiennego w wysokości 1% osiągniętych i wykazywanych przychodów brutto w przedmiocie najmu.  
z zastrzeżeniem ust. 4 i 6
2. Miesięczny czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, płatny jest w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury

3. Zapłata stałego składnika czynszu najmu nastąpi na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
4. Obowiązek zapłaty stałego składnika czynszu najmu o którym stanowi ust. 1 pkt 1, powstaje od dnia rozpoczęcia działalności umówionej, jednakże nie później niż od 1 kwietnia 2024 r. (w przypadku wystąpienia sytuacji, iż działalność umówiona rozpocznie się po dniu 1 kwietnia 2024 r., Najemca zobowiązany jest do zapłaty ww. stałego składnika czynszu począwszy od dnia 1 kwietnia 2024 r.).
5. W okresie od dnia przekazania Najemcy pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, na zasadach i w terminie, określonych w § 3 ust. 2 umowy, Najemca jest zobowiązany do uiszczania wszelkich opłat, podatków, o których stanowi § 8 umowy.
6. Obowiązek zapłaty zmiennego składnika czynszu najmu, o którym stanowi ust. 1 pkt 2, powstaje po upływie 12 miesięcy od rozpoczęcia działalności umówionej, jednakże nie później niż od dnia 1 kwietnia 2025 r. (w przypadku wystąpienia sytuacji, iż działalność umówiona rozpocznie się po dniu 1 kwietnia 2024 r., Najemca zobowiązany jest do zapłaty ww. zmiennego składnika czynszu począwszy od dnia 1 kwietnia 2025 r.).
7. Wysokość stałego składnika czynszu najmu określonego w ust. 1 będzie podlegała waloryzacji, począwszy od 1 stycznia danego roku wg. rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce począwszy od 1 stycznia 2025r. Waloryzacja stałego składnika czynszu najmu nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określił nową wartość stałego składnika czynszu. Jeśli powyższy komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zostanie ogłoszony z opóźnieniem, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty wyrównania stałego składnika czynszu w zwaloryzowanej wysokości począwszy od 1 stycznia danego roku.
8. Przychód, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
9. Wykazanie osiągniętych przychodów, celem uiszczania zmiennego składnika czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, będzie następowało w oparciu o składane do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni raporty fiskalne oraz zestawienia faktur sprzedaży w przedmiocie najmu. Najemca zobowiązuje się także, na żądanie Wynajmującego i w terminie przez niego wskazanym, udostępnić Wynajmującemu do wglądu faktury oraz inne dokumenty księgowe, potwierdzające wysokość osiągniętych przychodów.
10. Na podstawie dokumentów finansowych i po ich zweryfikowaniu, Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT. Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia zmiennego składnika czynszu wynikającego z wystawionej faktury w terminie do 14 dni od dnia jej wystawienia.
11. Wynajmujący, niezależnie od waloryzacji o której stanowi ust. 6, może również podwyższyć czynsz określony w § 9 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Podwyższanie czynszu, o którym stanowi ust. 11, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy, a termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
13. Jeżeli Najemca nie zgadza się na podwyższenie czynszu, o którym w ust. 11 powyżej, to umowa najmu wygasa wraz z upływem okresu wypowiedzenia. Brak reakcji Najemcy na oświadczenie Wynajmującego o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu w ciągu 5 dni od dnia jego doręczenia, traktować należy jako akceptację zmiany treści stosunku prawnego łączącego go z Wynajmującym.

### § 10

1. Wszelkie należności przysługujące Wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy, będą płatne w formie bezgotówkowej, na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
2. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego wymaganą kwotą.

### § 11

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie w dniu ..... r. i zostaje zawarta na czas określony 5 (pięciu) lat kalendarzowych liczonych od dnia udostępnienia Najemcy przez Wynajmującego pomieszczeń, stanowiących przedmiot najmu.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów:
  - 1) przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
  - 2) dalsze wynajmowanie przedmiotu najmu stanie się niemożliwe z uwagi na zmiany w strukturze organizacyjnej Wynajmującego bądź też zmiany przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni przez Wynajmującego,
  - 3) naruszenia przez Najemcę istotnych obowiązków wynikających z niniejszej umowy (innych niż wskazanych w ust. 3), w szczególności wynikających z §2 ust. 1-3, §4 ust. 7 pkt 4 i 6, ust. 10, §5 ust. 2, §6 ust. 2.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących sytuacjach:
  - 1) w razie zalegania z zapłatą całkowitej kwoty czynszu najmu za okres co najmniej dwóch miesięcy,
  - 2) jeżeli zwłoka w uregulowaniu opłat eksploatacyjnych przekroczy 30 dni,
  - 3) nie objęcia pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w terminach określonych w §3 ust. 2,
  - 4) wykonywania modernizacji przedmiotu najmu, o której mowa w §2, niezgodnie z niniejszą umową, oraz nieusunięcia uchybień w terminie wyznaczonym w pisemnym wezwaniu Wynajmującego (nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania),
  - 5) nie rozpoczęcia działalności umówionej w przedmiocie najmu w terminie określonym w §1 ust. 4,
  - 6) zaprzestania prowadzenia w przedmiocie najmu działalności umówionej,
  - 7) naruszenia zakazów lub obowiązków wynikających z §1 ust. 6, 7, §2 ust. 4, 6, 8-13, §4 ust. 1, 4-6, ust. 7 pkt 1-3, pkt 5, 9, 10, ust. 8, §7 ust. 1-3, §13 ust. 2,
  - 8) prowadzenie w przedmiocie najmu (po rozpoczęciu działalności umówionej) remontów, adaptacji lub czynienie innych zmian, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 9) o których stanowi §1 ust. 9-11 umowy.
4. Najemca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli przychód uzyskiwany przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności umówionej w przedmiocie najmu będzie niewystarczający do terminowego regulowania należności wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, i okoliczności te zostaną przez Najemcę udowodnione na piśmie pod rygorem nieważności.

### § 12

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym (uwzględniającym wykonaną modernizację przedmiotu najmu zgodnie z §2), z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego eksploataowania i używania

przedmiotu najmu. Zwrot przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w ostatnim dniu obowiązywania umowy, do godziny 12:00, z tym że w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od dnia jej rozwiązania. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązuje się także do usunięcia wywieszonych ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., w terminach wskazanych w ust. 3.
5. Jeżeli Najemca nie zwróci przedmiotu najmu w terminach wskazanych w ust. 3, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% składnika stałego czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień opóźnienia.
6. Najemca oświadcza, że zrzeka się wobec Wynajmującego i zobowiązuje się nie dochodzić od niego jakichkolwiek roszczeń o zwrot poniesionych nakładów (w tym roszczeń o zwrot wartości ulepszeń) związanych z wykonaniem umowy najmu, w tym wykonaniem modernizacji przed rozpoczęciem działalności umówionej, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy w każdym czasie oraz w jakimkolwiek trybie. W związku z powyższym w przypadku rozwiązania niniejszej umowy w każdym czasie oraz w jakimkolwiek trybie, wszelkie nakłady na przedmiot najmu przechodzą na własność Wynajmującego, z zastrzeżeniem §2 ust. 15
7. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy przed zakończeniem modernizacji zgodnie z §2, Najemca na żądanie Wynajmującego w odpowiednim zakresie określonym przez Wynajmującego terminie będzie zobowiązany do całkowitego przywrócenia stanu pierwotnego wynajętych pomieszczeń (co będzie się wiązać z całkowitym usunięciem wszelkich elementów niezakończonych robót budowlanych i adaptacyjnych) lub do częściowego przywrócenia stanu pierwotnego wynajętych pomieszczeń (co będzie się wiązać z koniecznością wykonania przez Najemcę prac wskazanych przez Wynajmującego).
8. W przypadku całkowitego lub częściowego braku realizacji przez Najemcę jego obowiązku wskazanego w ust. 7 w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania prac wynikających z obowiązku Najemcy wymienionego w ust. 7 na koszt Najemcy, przy czym koszt ten może być zaspokojony z kaucji.

### § 13

1. Najemca ma prawo zamieszczenia w obrębie przedmiotu najmu oraz w miejscu poza obrębem przedmiotu najmu, tablic informujących o prowadzonej działalności, w uzgodnieniu z Wynajmującym (nie więcej niż trzech). Wywieszanie przez Najemcę innych tablic informacyjnych (ogłoszeń, plakatów reklamowych itp.), jest odpłatne i każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. Wysokość opłat, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, ustala Wynajmujący.
2. Najemca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.
3. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.

### § 14

1. Przed podpisaniem niniejszej umowy, Najemca wniósł na rzecz Wynajmującego kaucję w wysokości 1-miesięcznego składnika stałego czynszu najmu brutto, wskazanego w §9 ust. 1

pkt 1.

2. Kaucja służy zabezpieczeniu oraz zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu obowiązywania niniejszej umowy, w tym czynszu najmu, podatku od nieruchomości, opłat eksploatacyjnych, kar umownych oraz szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.
3. Kaucja pozostaje w dyspozycji Wynajmującego i zachowuje swoją ważność przez czas określony w umowie.
4. Najemca w sytuacji zaspokojenia się przez Wynajmującego z kaucji w trakcie obowiązywania umowy, w części, lub w całości, ma obowiązek uzupełnić kaucję do pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Wynajmującego.
5. Jeżeli nie zajdzie powód do potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2, podlega ona zwrotowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
6. Kaucja zwracana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy Najemcy, pomniejszonej o koszty prowizji bankowej za przelew środków pieniężnych na rachunek Najemcy.

### § 15

1. W celu realizacji postanowień niniejszego paragrafu ustala się, że „informacja poufna” oznacza informację techniczną, technologiczną, organizacyjną i/lub handlową otrzymaną lub uzyskaną w sposób zamierzony lub niezamierzony od drugiej strony w formie pisemnej, ustnej, czy też elektronicznej, w związku z realizacją niniejszej umowy. „Informacje poufne” to w szczególności informacje, które strony otrzymały bezpośrednio od siebie nawzajem, a także za pośrednictwem osób działających w imieniu drugiej strony lub osób trzecich, nieujawnione przez stronę, której dotyczą do publicznej wiadomości w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi przez nieoznaczony krąg osób. Za informację poufną strony uznają również wszelkie dane osobowe dotyczące w szczególności pacjentów Zamawiającego czy też osób u niego zatrudnionych, a które zostały powzięte przez Wykonawcę w toku realizacji przedmiotowej umowy. Do ochrony danych osobowych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych i odpowiednio przepisy niniejszego paragrafu.
2. W przypadku wątpliwości, czy określona informacja stanowi informację poufną, strona zobowiązana do zachowania tajemnicy, zwróci się do drugiej strony o wyjaśnienie wątpliwości.
3. W związku z powierzeniem informacji poufnych stronie, dana strona zobowiązana jest do zachowania ich poufności oraz zapewnienia ich ochrony w stopniu, co najmniej, równym poziomowi ochrony, na jakim chroni własne informacje poufne, nie mniejszym jednak niż uzasadniony w danych okolicznościach, a wynikającym z profesjonalnego charakteru działalności stron.
4. Strony zobowiązują się korzystać z wszelkich informacji poufnych wyłącznie w celu realizacji umowy, nie ujawniać ich osobom trzecim i nie upubliczniać bez pisemnej zgody strony, której informacje poufne dotyczą.
5. Nie stanowi uchybienia obowiązkowi zachowania w tajemnicy informacji poufnych, ujawnienie takich informacji w wyniku zobowiązania nałożonego przez uprawniony organ administracji publicznej. Strona, która zobowiązana zostanie przez uprawniony organ do ujawnienia informacji poufnej, niezwłocznie zawiadomi o tym stronę przeciwną.
6. Strony zobowiązują się do dołożenia wszelkich starań w celu zapewnienia, aby środki łączności wykorzystywane przez nie do odbioru, przekazywania oraz przechowywania informacji gwarantowały zabezpieczenie informacji poufnych przed dostępem osób trzecich nieupoważnionych do zapoznania się z nimi.
7. Obowiązek zachowania tajemnicy informacji poufnych obciąża strony przez okres obowiązywania umowy a także, przez okres 5 lat licząc od daty zakończenia jej obowiązywania.

**§ 16**

1. Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 1) za zwłokę w przejściu pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, w wysokości 2% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w rozpoczęciu w przedmiocie najmu działalności umówionej, w wysokości 2% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 3) za zwłokę w przedłożeniu (aktualizacji) harmonogramu rzeczowego, sprawozdań, o których mowa w § 1 ust. 8, ust. 13 i ust. 14, w wysokości 1% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 4) za zwłokę w dostarczeniu dokumentów potwierdzających zawarcie ubezpieczenia zgodnie z § 2 ust. 7, w wysokości 1% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 5) za każdy przypadek naruszenia obowiązków wskazanych w §2 ust. 9 i 10 lub §3 ust. 7, w wysokości 20% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu,
  - 6) za zwłokę w dostarczeniu dokumentów potwierdzających zawarcie ubezpieczenia zgodnie z § 4 ust. 6, w wysokości 1% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 7) za zwłokę w dostarczeniu dokumentów finansowych zgodnie z § 9 ust. 8, w wysokości 1% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki,
  - 8) za naruszenie postanowień umowy dotyczących zachowania poufności (§ 15 umowy), w wysokości stanowiącej równowartość miesięcznego stałego składnika czynszu brutto, za każde stwierdzone naruszenie.
2. W razie rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron przed terminem wskazanym w ust. 1, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną w wysokości:
  - 1) odpowiadającej kwocie 20-miesięcznego składnika stałego czynszu najmu brutto, jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło przed ukończeniem modernizacji przedmiotu najmu zgodnie z §2;
  - 2) odpowiadającej kwocie 10-miesięcznego składnika stałego czynszu najmu brutto, jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło po ukończeniu modernizacji przedmiotu najmu zgodnie z §2.
3. Wynajmujący zapłaci na rzecz Najemcy karę umowną za zwłokę w udostępnieniu pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, w wysokości 2% wartości brutto składnika stałego czynszu najmu, za każdy dzień zwłoki ponad termin ustalony na zasadach określonych w §3 ust. 2.
4. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z jego winy przed terminem wskazanym w ust. 1, jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło przed ukończeniem modernizacji przedmiotu najmu zgodnie z §2, zapłaci on Najemcy karę umowną w wysokości odpowiadającej kwocie 10-miesięcznego składnika stałego czynszu najmu brutto.
5. Jeżeli kary umowne naliczone zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy nie pokryją całości szkody Wynajmującego, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
6. Kary umowne naliczone zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy będą płatne na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego, w terminie wskazanym w nocie.
7. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
9. Ewentualne spory wynikłe w czasie realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez rzeczowo właściwy Sąd Powszechny wg siedziby Wynajmującego.
10. Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze

Stron.

11. Wszelkie pisma:
  - a) adresowane do Wynajmującego, należy kierować na adres: Piłsudskiego 11, 22-500 Hrubieszów
  - b) adresowane do Najemcy, należy kierować na adres: ....
12. Zmiana danych wskazanych w ust. 10 nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
13. Każda ze Stron ma obowiązek powiadomienia drugiej Strony, w terminie 7 dni, o zmianie danych adresowych wskazanych w ust. 11, pod rygorem uznania korespondencji za skutecznie doręczoną.
14. Załącznikami do niniejszej umowy są:

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**