

PROJEKT UMOWY

NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POD APTEKĘ OGÓLNODOSTĘPNĄ

zawarta w Poznaniu w dniu [●] 2026 r. (dalej: „Umowa”), pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim w Poznaniu z siedzibą przy ul. Juraszów 7-19, 60-479 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000002653, NIP 7811618944, REGON 000292209, reprezentowanym przez:

[imię, nazwisko i funkcja osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwanym dalej „Wynajmującym” albo „Szpitalem”,

a

[imię, nazwisko i funkcja osoby uprawnionej do reprezentacji]

zwaną/zwanym dalej „Najemcą”,

Wynajmujący i Najemca są dalej łącznie zwani „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

§ 1

[DEFINICJE I ZASADY WYKŁADNI]

1. Definicje przyjęte w Umowie oznaczają:

- 1) **Budynek** – budynek oznaczony jako budynek XIV, posadowiony na Nieruchomości, w którym znajduje się Lokal.
- 2) **Dokumentacja Postępowania** – ogłoszenie o postępowaniu, warunki postępowania, odpowiedzi i wyjaśnienia Wynajmującego oraz Oferta, w zakresie, w jakim dokumenty te odnoszą się do wykonania Umowy.
- 3) **Dzień Roboczy** – dzień od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej.
- 4) **Lokal** – pomieszczenia użytkowe o powierzchni około 160,00 m², znajdujące się w Budynku, przeznaczone wyłącznie do prowadzenia apteki ogólnodostępnej, oznaczone na planie stanowiącym Załącznik nr 1.
- 5) **Nieruchomość** – nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Juraszów 7-19, pozostająca w posiadaniu Wynajmującego na podstawie właściwego tytułu prawnego.
- 6) **Oferta** – oferta Najemcy wybrana w postępowaniu stanowiąca Załącznik nr 3.
- 7) **Opłaty Eksploatacyjne** – koszty mediów, odbioru odpadów komunalnych i pozostałe koszty związane z faktycznym korzystaniem z Przedmiotu Najmu, rozliczane zgodnie z § 7.
- 8) **Przedmiot Najmu** – Lokal
- 9) **Protokół** – protokół zdawczo-odbiorczy sporządzany przy wydaniu i zwrocie Przedmiotu Najmu, stanowiący Załącznik nr 2.

2. W przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentami pierwszeństwo mają kolejno: Umowa, wyjaśnienia Wynajmującego udzielone w toku postępowania, warunki postępowania, ogłoszenie oraz Oferta; postanowienia Oferty dotyczące ceny i innych parametrów wyrażnie podlegających ocenie pozostają wiążące.

3. Odniesienia do przepisów prawa oznaczają przepisy w brzmieniu obowiązującym w czasie wykonywania danego obowiązku, wraz z aktami wykonawczymi, które je zastępują lub zmieniają.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY I CEL NAJMU]

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas i na warunkach określonych w Umowie, a Najemca zobowiązuje się używać Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową oraz uiszczać Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne i pozostałe należności.
2. Lokal może być wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia apteki ogólnodostępnej w rozumieniu ustawy – Prawo farmaceutyczne oraz do działalności bezpośrednio i prawnie związanej z jej prowadzeniem. Jakakolwiek zmiana celu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności oraz uzyskania wszystkich wymaganych zgód i zezwoleń.
3. Umowa nie przyznaje Najemcy wyłączności na prowadzenie na Nieruchomości działalności aptecznej, sprzedaży produktów leczniczych, wyrobów medycznych ani jakiegokolwiek innej działalności. Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy określonego poziomu obrotów, liczby pacjentów, klientów ani dostępności komunikacyjnej niezmiennej przez cały okres Umowy.
4. Najemca nie jest jednostką organizacyjną, partnerem ani podmiotem działającym w imieniu Szpitala. Najemca nie może posługiwać się nazwą, logo, znakami ani wizerunkiem Szpitala, ani sugerować rekomendacji, patronatu lub powiązania organizacyjnego ze Szpitalem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

[OKRES NAJMU I WARUNKI ROZPOCZĘCIA]

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia [●] do dnia [●], z zastrzeżeniem wcześniejszego zakończenia w przypadkach wskazanych w Umowie.
2. Planowany dzień wydania Przedmiotu Najmu przypada na [●]. Jeżeli wydanie nastąpi w innym dniu, okres naliczania należności rozpoczyna się na zasadach określonych w § 4 i § 6, bez automatycznego przedłużenia końcowego terminu Umowy.
3. Najemca jest zobowiązany najpóźniej na 3 Dni Robocze przed wydaniem Przedmiotu Najmu:
 - a) wpłacić kaucję w pełnej wysokości;
 - b) przekazać dowód zawarcia i opłacenia ubezpieczeń wymaganych Umową;
 - c) przekazać oświadczenia o poddaniu się egzekucji wymagane zgodnie z § 8;
 - d) wskazać osoby uprawnione do odbioru Lokalu i kontaktu w sytuacjach awaryjnych.
4. W razie niespełnienia któregośkolwiek warunku z ust. 3 Wynajmujący może wstrzymać wydanie Przedmiotu Najmu bez popadania w zwłokę oraz wyznaczyć Najemcy dodatkowy termin nie krótszy niż 5 Dni Roboczych. Po jego bezskutecznym upływie Wynajmujący może, w terminie kolejnych 30 dni, odstąpić od Umowy. Odstąpienie nie wyłącza roszczeń Wynajmującego powstałych przed jego złożeniem.
5. Postanowienie ust. 4 stanowi umowne prawo odstąpienia i może być wykonane wyłącznie przed wydaniem Przedmiotu Najmu. Po wydaniu Przedmiotu Najmu zakończenie Umowy następuje przez upływ czasu, wypowiedzenie, rozwiązanie za porozumieniem Stron albo w inny sposób przewidziany prawem lub Umową.

§ 4

[WYDANIE I STAN PRZEDMIOTU NAJMU]

1. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie Protokołu określającego w szczególności stan techniczny, wyposażenie, liczbę kluczy, stany liczników i ujawnione wady. Dokumentacja fotograficzna może stanowić część Protokołu.

2. Jeżeli Najemca, mimo prawidłowego zawiadomienia co najmniej 3 Dni Robocze wcześniej, nie stawi się na odbiór albo bez uzasadnionej przyczyny odmówi podpisania Protokołu, Wynajmujący może wyznaczyć dodatkowy termin nie krótszy niż 5 Dni Roboczych. Po jego bezskutecznym upływie Wynajmujący może sporządzić jednostronny protokół, a Przedmiot Najmu uważa się za wydany w dniu wskazanym w tym protokole.
3. Najemca oświadcza, że przed złożeniem Oferty miał możliwość oględzin Przedmiotu Najmu i zapoznania się z jego stanem, warunkami technicznymi oraz otoczeniem. Powyższe nie wyłącza odpowiedzialności Wynajmującego za wady podstępnie zatajone ani uprawnień, których nie można wyłączyć na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów.
4. Powierzchnie wskazane w Umowie mają charakter orientacyjny. Jeżeli pomiar powykonawczy wykaże różnicę większą niż 2%, Strony odpowiednio skorygują Czynn za Lokal od następnego miesiąca, według stawki za 1 m² wynikającej z Oferty. Różnica do 2% nie wpływa na wysokość Czynn.
5. Od dnia wydania ryzyko utraty lub uszkodzenia mienia Najemcy oraz odpowiedzialność za szkody spowodowane przez Najemcę, jego personel, wykonawców, dostawców, klientów lub inne osoby, za które ponosi odpowiedzialność, obciążają Najemcę.

§ 5 [ZEZWOLENIA]

1. Najemca na własny koszt i ryzyko uzyska oraz utrzyma przez cały okres Umowy wszelkie decyzje, zezwolenia, wpisy, zgody, uzgodnienia i kwalifikacje wymagane do zgodnego z prawem prowadzenia apteki ogólnodostępnej i używania Przedmiotu Najmu.
2. Przed rozpoczęciem działalności Najemca przekaże Wynajmującemu kopię ostatecznej decyzji lub innego dokumentu uprawniającego do prowadzenia apteki oraz dane kierownika apteki i osoby odpowiedzialnej za kontakt ze Szpitalem.
3. Brak lub utrata wymaganego zezwolenia nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapłaty należności do dnia skutecznego zakończenia Umowy i zwrotu Przedmiotu Najmu, chyba że brak możliwości uzyskania zezwolenia wynika wyłącznie z wady prawnej lub technicznej Przedmiotu Najmu, za którą odpowiada Wynajmujący.

§ 6 [CZYN SZ I ZASADY PŁATNOŚCI]

1. Miesięczny czynsz za Lokal wynosi [●] zł netto, powiększony o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego („Czynsz za Lokal”).
2. Czynsz za Lokal jest płatny miesięcznie z góry, do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
3. Za niepełny miesiąc Czynsz za Lokal oblicza się proporcjonalnie do liczby dni, przez które trwał najem lub bezumowne korzystanie, przyjmując rzeczywistą liczbę dni danego miesiąca.
4. Faktury będą wystawiane i doręczane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur, jeżeli ma on zastosowanie. Awaria albo niedostępność właściwego systemu nie zwalnia Najemcy z terminowej zapłaty należności, których wysokość i termin wynikają z Umowy.
5. Brak otrzymania faktury nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowej zapłaty. Najemca zawiadomi Wynajmującego o braku faktury nie później niż 3 Dni Robocze przed terminem płatności.
6. Czynsz za Lokal podlega corocznej waloryzacji ze skutkiem od 1 lutego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa GUS.

Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku, w którym upłynęło co najmniej 6 miesięcy najmu. Ujemny wskaźnik nie powoduje obniżenia Czynszu za Lokal. Waloryzacja nie wymaga aneksu, a Wynajmujący poinformuje Najemcę o nowej wysokości należności.

7. Od kwot niezapłaconych w terminie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata i koszty odzyskiwania należności na zasadach wynikających z przepisów o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
8. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego, chyba że wierzytelność Najemcy została uprzednio uznana na piśmie przez Wynajmującego albo stwierdzona prawomocnym orzeczeniem. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje zapłaty części bezspornej.

§ 7

[OPŁATY EKSPLOATACYJNE I MEDIA]

1. Niezależnie od Stałych Opłat Najemca ponosi koszty dostawy i zużycia energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych, usług telekomunikacyjnych oraz innych świadczeń faktycznie związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
2. Media opomiarowane podlicznikami rozlicza się według wskazań urządzeń i cen lub taryf obciążających Wynajmującego, bez marży, z uwzględnieniem uzasadnionych opłat stałych i dystrybucyjnych. Koszty nieopomiarowane rozlicza się według racjonalnego klucza odpowiadającego charakterowi kosztu, w szczególności proporcji powierzchni, mocy urządzeń, liczby punktów poboru lub czasu korzystania.
3. Wynajmujący może pobierać miesięczne zaliczki na Opłaty Eksploatacyjne w wysokości odpowiadającej prognozowanym kosztom. Rozliczenie zaliczek nastąpi nie rzadziej niż raz w roku oraz po zakończeniu Umowy, na podstawie danych dostępnych Wynajmującemu.
4. Najemca zapłaci Opłaty Eksploatacyjne w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury lub innego dokumentu księgowego, chyba że dokument wskazuje termin późniejszy.
5. Najemca zawrze we własnym imieniu i na własny koszt umowy na usługi, które mogą być dostarczane bezpośrednio do Lokalu, jeżeli Wynajmujący tego zażąda i będzie to technicznie możliwe.
6. Koszty usunięcia awarii, przekroczeń mocy, dodatkowych zabezpieczeń lub zwiększenia parametrów instalacji wywołanych działalnością Najemcy ponosi Najemca, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac, z wyjątkiem sytuacji nagłych wymagających niezwłocznego działania.

§ 8

[ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ]

1. Najemca wpłaci najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Przedmiotu Najmu, kaucję pieniężną w wysokości dwukrotności miesięcznych Stałych Opłat brutto, obliczonych według stawek obowiązujących na dzień wpłaty.
2. Kaucja zabezpiecza wszelkie roszczenia Wynajmującego wynikające z Umowy, w szczególności o zapłatę należności, odszkodowania, kar umownych, kosztów napraw, opróżnienia i przywrócenia stanu Przedmiotu Najmu oraz bezumownego korzystania.
3. Wynajmujący może zaspokoić z kaucji wymagalne roszczenia po uprzednim zawiadomieniu Najemcy. Najemca uzupełni kaucję do wymaganej wysokości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, także po waloryzacji Stałych Opłat.
4. Niewykorzystana część kaucji zostanie zwrócona w terminie 45 dni od łącznego spełnienia następujących warunków: zwrotu Przedmiotu Najmu, rozliczenia mediów, usunięcia

stwierdzonych uszkodzeń i uregulowania wszystkich należności. Kaucja nie jest oprocentowana, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej.

5. W terminie 14 dni od zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Przedmiotu Najmu, Najemca przedłoży, na własny koszt, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji:
 - a) co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu Najmu, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, w terminie 14 dni od zakończenia Umowy;
 - b) co do obowiązku zapłaty należności wynikających z Umowy, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej równowartość sześciokrotności miesięcznych Stałych Oplat brutto, z prawem Wynajmującego do wystąpienia o klauzulę wykonalności w terminie 3 lat od zakończenia Umowy.
6. Treść aktów notarialnych wymaga uprzedniej akceptacji Wynajmującego. Zmiana wysokości Stałych Oplat nie wymaga zmiany oświadczenia, o ile pozostaje w granicach wskazanej w nim maksymalnej kwoty.

§ 9

[SPOSÓB UŻYWANIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY]

1. Najemca będzie prowadził działalność z należytą starannością zawodową, zgodnie z prawem, decyzjami organów, zasadami etyki zawodowej, warunkami Umowy, regulacjami porządkowymi i bezpieczeństwa obowiązującymi na Nieruchomości oraz uzasadnionymi poleceniami Wynajmującego związanymi z bezpieczeństwem lub organizacją pracy Szpitala.
2. Najemca zapewni w szczególności:
 - a) stałą obecność personelu o wymaganych kwalifikacjach oraz kierownika apteki;
 - b) prawidłowe przechowywanie, zabezpieczenie i wydawanie produktów leczniczych, środków odurzających, substancji psychotropowych, prekursorów, wyrobów medycznych i innych produktów;
 - c) przestrzeganie wymogów sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, ochrony środowiska, gospodarki odpadami, ochrony danych osobowych i dostępności;
 - d) utrzymywanie godzin pracy zgodnych z prawem i przekazanym właściwemu organowi rozkładem oraz niezwłoczne informowanie Wynajmującego o ich zmianie;
 - e) niezakłócanie ruchu pacjentów, pracy oddziałów, dostaw, dojazdu służb ratunkowych ani ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych.
3. Najemca nie może prowadzić na terenie Szpitala akwizycji, rozdawnictwa materiałów promocyjnych, programów lub działań mogących stanowić reklamę apteki albo jej działalności, ani kierować komunikatów handlowych do pacjentów lub personelu poza Lokalem.
4. Najemca nie może podejmować działań pozostających w związku z używaniem Przedmiotu Najmu, które rzeczywiście i poważnie zagrażają bezpieczeństwu pacjentów lub personelu, ciągłości świadczeń, zgodności działalności Szpitala z prawem, jego mieniu albo dobremu imieniu. Ocena Wynajmującego musi opierać się na obiektywnie uzasadnionych okolicznościach, w szczególności wystąpieniu organu, skardze pacjenta potwierdzonej po wyjaśnieniu, incydencie bezpieczeństwa lub ryzyku odpowiedzialności Szpitala.
5. Najemca niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin, zawiadomi Wynajmującego o kontroli lub postępowaniu organu dotyczącym działalności w Lokalu, decyzji wstrzymującej lub ograniczającej działalność, utracie zezwolenia, poważnym incydencie bezpieczeństwa, pożarze, zalaniu, awarii albo zdarzeniu mogącym wywołać odpowiedzialność Szpitala.

6. Najemca nie będzie przechowywał w Lokalu materiałów niebezpiecznych ponad ilości dopuszczone prawem i niezbędne dla działalności apteki. Zmiana obciążenia ogniowego lub sposobu składowania wymaga uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 10

[PRACE, PRZEBUDOWY I ULEPSZENIA]

1. Wszelkie roboty budowlane, instalacyjne, remontowe, adaptacyjne, montaż urządzeń oraz ingerencja w konstrukcję, elewację lub instalacje wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda może określać warunki techniczne, organizacyjne i terminowe. Brak odpowiedzi nie oznacza zgody.
2. Przed rozpoczęciem prac Najemca przedstawi do zatwierdzenia co najmniej projekt, opis materiałów, harmonogram, plan zabezpieczeń, wykaz wykonawców i wymagane decyzje. Prace mogą rozpocząć się dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji i protokolarnym przekazaniu frontu robót, jeżeli Wynajmujący tego wymaga.
3. Najemca wykona prace na własny koszt, przez podmioty posiadające wymagane kwalifikacje, zgodnie z prawem, zasadami wiedzy technicznej i wymogami Szpitala, w sposób ograniczający hałas, pył, wibracje, ryzyko zakażeń i zakłócenia działalności leczniczej.
4. Wynajmujący może wstrzymać prace prowadzone bez zgody, niezgodnie z dokumentacją albo zagrażające bezpieczeństwu. Najemca niezwłocznie usunie naruszenia i ich skutki, a w razie niewykonania obowiązku Wynajmujący może wykonać niezbędne czynności na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Po zakończeniu prac Najemca przekaze Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, protokoły badań i odbiorów, certyfikaty, gwarancje, instrukcje oraz decyzje dopuszczające do użytkowania, nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia prac i przed uruchomieniem apteki.
6. Nakłady i ulepszenia wykonane przez Najemcę nie podlegają zwrotowi ani rozliczeniu, chyba że Strony uprzednio postanowią inaczej na piśmie. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący może według swojego wyboru zatrzymać nakłady bez zapłaty albo zażądać ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.
7. Wynajmujący może dopuścić drobne naprawy awaryjne bez uprzedniej zgody, jeżeli są niezbędne do usunięcia bezpośredniego zagrożenia życia, zdrowia lub mienia. Najemca niezwłocznie poinformuje o nich Wynajmującego i udokumentuje zakres czynności.

§ 11

[UTRZYMANIE, NAPRAWY I PORZĄDEK]

1. Najemca utrzymuje na własny koszt Lokal, jego wejście, witryny, urządzenia i instalacje służące wyłącznie Najemcy w stanie czystym, bezpiecznym i niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Najemcę obciążają bieżące konserwacje, przeglądy i naprawy wynikające ze zwykłego używania Lokalu oraz wymiana zużytych elementów wyposażenia, osprzętu i urządzeń zainstalowanych przez Najemcę.
3. Wynajmującego obciążają naprawy konstrukcji Budynku i instalacji wspólnych, chyba że konieczność naprawy wynika z działania lub zaniechania Najemcy albo osób, za które odpowiada. Najemca niezwłocznie zgłosi potrzebę naprawy i umożliwi dostęp.
4. Najemca prowadzi gospodarkę odpadami powstającymi w związku z działalnością apteki na własny koszt i odpowiedzialność. Odpadów niebezpiecznych, farmaceutycznych ani poufnych nie wolno umieszczać w pojemnikach Szpitala przeznaczonych do odpadów komunalnych.

5. Najemca odpowiada za odśnieżanie, usuwanie oblodzenia i utrzymanie czystości bezpośrednio przy wejściu do Lokalu, jeżeli obszar ten został wskazany w Protokole lub Załączniku nr 1. Obowiązek utrzymania pozostałych części wspólnych obciąża Wynajmującego.
6. Najemca niezwłocznie usunie szkodę, za którą odpowiada, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego odpowiednio do rodzaju szkody. W razie bezskutecznego upływu terminu albo sytuacji pilnej Wynajmujący może usunąć szkodę na koszt Najemcy.

§ 12

[DOSTĘP, KONTROLA I SYTUACJE AWARYJNE]

1. Wynajmujący ma prawo kontrolować stan Przedmiotu Najmu i sposób wykonywania Umowy po zawiadomieniu Najemcy co najmniej 2 Dni Robocze wcześniej, w godzinach pracy apteki i w sposób możliwie niezakłócający działalności.
2. W razie awarii, pożaru, zagrożenia życia, zdrowia, mienia, ciągłości świadczeń lub powstania szkody Wynajmujący może wejść do Lokalu bez uprzedzenia i bez obecności Najemcy, podejmując działania konieczne do usunięcia zagrożenia. O wejściu zawiadomi Najemcę niezwłocznie po ustaniu przeszkody.
3. Najemca zapewni Wynajmującemu możliwość awaryjnego dostępu do Lokalu, w szczególności przez przekazanie w zabezpieczonej kopercie kompletu kluczy lub kodu alarmowego zgodnie z procedurą bezpieczeństwa Szpitala. Wynajmujący wykorzysta je wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych Umową.
4. Najemca umożliwi dostęp do instalacji przebiegających przez Lokal oraz wykonanie koniecznych przeglądów, napraw, modernizacji i usuwanie awarii. Wynajmujący, o ile jest to możliwe, uprzedzi Najemcę i ograniczy uciążliwość.
5. W okresie 6 miesięcy przed zakończeniem Umowy lub po jej wypowiedzeniu Najemca umożliwi, po uzgodnieniu terminu, oględziny Lokalu przez potencjalnych najemców, nabywców, projektantów lub wykonawców Wynajmującego.

§ 13

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ I UBEZPIECZENIE]

1. Najemca odpowiada za szkody na osobie i mieniu wynikające z jego działalności lub używania Przedmiotu Najmu, w tym wyrządzone przez personel, wykonawców, dostawców, klientów oraz osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy.
2. Najemca zwolni Wynajmującego z uzasadnionych roszczeń osób trzecich pozostających w związku z działalnością Najemcy, chyba że szkoda wynika wyłącznie z okoliczności, za które odpowiada Wynajmujący. Najemca pokryje także uzasadnione koszty obrony prawnej, o ile miał możliwość współdziałania w obronie.
3. Wynajmujący nie odpowiada za utratę, uszkodzenie ani zniszczenie produktów, wyposażenia, dokumentów lub innego mienia Najemcy, chyba że szkoda została wyrządzona z winy Wynajmującego. Najemca ubezpiecza takie mienie we własnym zakresie.
4. Polisa nie może zawierać wyłączeń, które czynią ochronę nieadekwatną do działalności apteki. Najemca przedkłada kopię polisy i dowód opłacenia składki przed wydaniem Lokalu, po każdym odnowieniu oraz w terminie 3 Dni Roboczych od żądania Wynajmującego.
5. Spełnienie obowiązków ubezpieczeniowych nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy. Jeżeli działalność Najemcy spowoduje wzrost składki ubezpieczeniowej Wynajmującego albo odmowę ochrony, Najemca zwróci udokumentowaną różnicę, o ile przyczyna pozostaje po jego stronie.

§ 14

[PODNAJEM, CESJA I ZMIANY PODMIOTOWE]

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu Najmu ani jego części w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub do korzystania na jakiegokolwiek innej podstawie. Zgoda może zostać uzależniona od spełnienia warunków dotyczących zezwolenia, bezpieczeństwa i sytuacji finansowej podmiotu trzeciego.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przenieść praw lub obowiązków z Umowy, wierzytelności wobec Wynajmującego ani ustanowić na nich zabezpieczenia. Jeżeli prawo wymaga dodatkowo zgody podmiotu tworzącego Wynajmującego, czynność może nastąpić dopiero po jej uzyskaniu.
3. Najemca zawiadomi Wynajmującego z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem o planowanym połączeniu, podziale, przekształceniu, zmianie kontroli lub innej reorganizacji mogącej wpływać na zezwolenie apteczne lub wykonywanie Umowy, a także niezwłocznie o zmianie danych rejestrowych.
4. Zgoda Wynajmującego na podnajem lub zmianę podmiotową nie zwalnia Najemcy z odpowiedzialności, chyba że Wynajmujący wyraźnie postanowi inaczej na piśmie.

§ 15

[PRACE SZPITALA, PRZERWY I SIŁA WYŻSZA]

1. Wynajmujący może prowadzić w Budynku i na Nieruchomości prace remontowe, modernizacyjne, inwestycyjne lub związane z organizacją świadczeń zdrowotnych, także powodujące czasowe utrudnienia, pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości w rozsądnym zakresie.
2. O planowanych pracach istotnie wpływających na dostęp do Lokalu Wynajmujący zawiadomi Najemcę co najmniej 7 dni wcześniej, chyba że prace są pilne, wynikają z awarii, decyzji organu lub potrzeb bezpieczeństwa.
3. Przerwa w dostawie mediów niezawiniona przez Wynajmującego, krótkotrwale ograniczenie dostępu, awaria usuwana bez nieuzasadnionej zwłoki albo planowane prace nie stanowią naruszenia Umowy i nie uprawniają do odszkodowania za utracone korzyści.
4. Jeżeli z przyczyn, za które Najemca nie odpowiada, Lokal pozostaje całkowicie niezdalny do umówionego użytku przez ponad 48 kolejnych godzin, Czynsz za Lokal i odpowiednia część Opłat Eksploatacyjnych ulegają proporcjonalnemu obniżeniu za okres po upływie pierwszych 48 godzin do przywrócenia możliwości używania. Uprawnienie to nie dotyczy przerwy spowodowanej siłą wyższą, jeżeli Wynajmujący nie otrzymuje świadczenia od ubezpieczyciela ani dostawcy z tego tytułu; Strony podejmą wówczas uczciwe negocjacje dotyczące rozłożenia skutków.
5. Siłą wyższą jest zewnętrzne, nadzwyczajne i niemożliwe do zapobieżenia zdarzenie, którego Strona nie mogła rozsądnie przewidzieć przy zawarciu Umowy. Strona dotknięta siłą wyższą niezwłocznie zawiadomi drugą Stronę i podejmie działania ograniczające skutki.
6. Jeżeli skutek siły wyższej Lokal pozostaje całkowicie niezdalny do umówionego użytku przez ponad 60 kolejnych dni, każda Strona może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia. Uprawnienie wygasa z chwilą przywrócenia możliwości używania Lokalu.

§ 16

[WYPOWIEDZENIE I ROZWIĄZANIE PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO]

1. Z uwagi na oznaczony czas trwania Umowy Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:

- a) Przedmiot Najmu jest potrzebny do realizacji zadań leczniczych, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, reorganizacji albo innego uzasadnionego celu statutowego Szpitala;
 - b) dalszy najem koliduje z decyzją lub zaleceniem podmiotu tworzącego, organu nadzoru, płatnika publicznego, organu administracji albo wymogiem finansowania inwestycji;
 - c) planowana jest sprzedaż, trwale wyłączenie z użytkowania, rozbiórka albo zmiana przeznaczenia Budynku lub odpowiedniej części Nieruchomości;
 - d) zmiany organizacyjne lub medyczne powodują, że dalsze wykonywanie Umowy istotnie utrudnia działalność Szpitala.
2. W przypadkach wskazanych w ust. 1, jeżeli decyzja organu, zagrożenie bezpieczeństwa albo pilna potrzeba zapewnienia ciągłości świadczeń wymaga wcześniejszego odzyskania Przedmiotu Najmu, okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Wynajmujący wskaże w wypowiedzeniu podstawę skrócenia terminu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
- a) używa Przedmiotu Najmu sprzecznie z Umową lub przeznaczeniem i nie zaprzestaje naruszenia mimo wezwania;
 - b) prowadzi działalność bez wymaganego zezwolenia, po jego wygaśnięciu, cofnięciu lub zawieszeniu albo nie uruchomi apteki w terminie określonym w § 5;
 - c) narusza przepisy dotyczące działalności aptecznej, bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej, sanitarnej, gospodarki odpadami lub ochrony danych w sposób mogący narazić Szpital na odpowiedzialność albo zakłócić jego działalność;
 - d) prowadzi prace bez wymaganej zgody, niezgodnie z zatwierdzoną dokumentacją albo odmawia ich wstrzymania;
 - e) oddaje Przedmiot Najmu osobie trzeciej, przenosi prawa lub obowiązki albo dokonuje niedozwolonej zmiany podmiotowej bez wymaganej zgody;
 - f) nie utrzymuje ubezpieczenia, nie wpłaca lub nie uzupełnia kaucji, nie składa wymaganego oświadczenia notarialnego albo odmawia kontroli;
 - g) powoduje poważne zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia, ciągłości świadczeń albo – w rozumieniu § 9 ust. 5 – istotnie zagraża interesom lub dobremu imieniu Szpitala;
 - h) zaprzestaje prowadzenia apteki przez ponad 30 kolejnych dni bez uzasadnionej przyczyny i pisemnej zgody Wynajmującego;
 - i) w inny sposób rażąco lub uporczywie narusza Umowę.
4. Z wyjątkiem naruszeń nieusuwalnych albo wymagających natychmiastowego działania ze względu na prawo, bezpieczeństwo lub ciągłość świadczeń, Wynajmujący przed wypowiedzeniem na podstawie ust. 3 wezwie Najemcę do usunięcia naruszenia w terminie 7 dni, a gdy charakter naruszenia wymaga dłuższego czasu – w odpowiednim terminie nie krótszym niż 14 dni. W przypadku zagrożenia Wynajmujący może jednocześnie nakazać natychmiastowe wstrzymanie określonej działalności.
5. W przypadku zwłoki z zapłatą Czynszu za Lokal co najmniej za dwa pełne okresy płatności wypowiedzenie bez zachowania terminów następuje z zachowaniem wymogów art. 687 Kodeksu cywilnego, w szczególności po pisemnym uprzedzeniu i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości. Powyższe nie ogranicza prawa wypowiedzenia z powodu innych zaległości lub naruszeń na zasadach wynikających z Umowy i prawa.

§ 17

[WYPOWIEDZENIE PRZEZ NAJEMCĘ]

1. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - a) właściwy organ ostatecznie odmówi wydania zezwolenia na prowadzenie apteki z przyczyn niezawinionych przez Najemcę i niemożliwych do usunięcia w rozsądnym terminie;
 - b) zmiana prawa po zawarciu Umowy trwale uniemożliwi prowadzenie apteki w Lokalu, mimo dochowania przez Najemcę należytej staranności;
 - c) Lokal pozostaje całkowicie niezdalny do umówionego użytku przez co najmniej 30 kolejnych dni z przyczyn, za które odpowiada Wynajmujący, a Wynajmujący nie przywróci możliwości używania w dodatkowym terminie co najmniej 14 dni;
 - d) Wynajmujący w inny sposób rażąco narusza podstawowy obowiązek zapewnienia Najemcy używania Lokalu i nie usuwa naruszenia mimo pisemnego wezwania oraz dodatkowego terminu co najmniej 14 dni.
2. Uprawnienia z ust. 1 nie przysługują, jeżeli przyczyna odmowy, utraty możliwości prowadzenia działalności lub niezdatności Lokalu pozostaje po stronie Najemcy, jego projektu, prac, wyposażenia, personelu albo modelu działalności.
3. Powyższe nie narusza uprawnień Najemcy wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących wad zagrażających zdrowiu lub życiu.

§ 18

[ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU I ROZLICZENIE]

1. Najemca najpóźniej w dniu zakończenia Umowy opróżni, wyda i zwróci Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, czysty, uporządkowany i wolny od osób oraz rzeczy Najemcy i osób trzecich.
2. Najpóźniej 30 dni przed zakończeniem Umowy Strony przeprowadzą oględziny wstępne, o ile termin zakończenia jest znany. Wynajmujący wskaże nakłady, które mają zostać usunięte, i zakres wymaganych napraw, z zastrzeżeniem wad ujawnionych później.
3. Zwrot zostanie potwierdzony Protokołem. Niestawiennictwo Najemcy mimo zawiadomienia co najmniej 3 Dni Robocze wcześniej uprawnia Wynajmującego do sporządzenia jednostronnego Protokołu i dokumentacji fotograficznej.
4. Jeżeli Najemca nie usunie rzeczy w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może przenieść je do magazynu na koszt i ryzyko Najemcy, a po dodatkowym wezwaniu i upływie 30 dni – postąpić z nimi zgodnie z prawem. Postanowienie nie oznacza zrzeczenia się własności przez Najemcę.
5. Za każdy dzień korzystania po zakończeniu Umowy Najemca zapłaci wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% dziennej stawki Stałych Oplat brutto oraz Oplaty Eksploatacyjne, bez uszczerbku dla roszczenia o naprawienie szkody przewyższającej tę kwotę. Przyjmowanie płatności nie oznacza zgody na przedłużenie najmu ani zawarcia nowej umowy.
6. Wynajmujący może usunąć na koszt Najemcy usterki i szkody, których Najemca nie usunie w terminie wskazanym w Protokole, nie krótszym niż 7 dni, chyba że konieczne jest działanie natychmiastowe.

§ 19

[KARY UMOWNE]

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną:

- a) za prowadzenie prac bez wymaganej zgody albo mimo nakazu wstrzymania – 5% miesięcznych Czynszu Za Lokal netto za każdy rozpoczęty dzień naruszenia, nie więcej niż 100% tych opłat za dane zdarzenie;
 - b) za nieprzekazanie dokumentacji powykonawczej, polisy, dowodu opłacenia składki, uzupełnienia kaucji lub oświadczenia notarialnego w terminie – 2% miesięcznych Czynsz za Lokal o za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, nie więcej niż 100% tych opłat za dane naruszenie;
 - c) w razie wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości trzykrotności miesięcznych Stałych Opłat netto, nie więcej jednak niż suma tych opłat należna za okres pozostały do końca Umowy.
2. Kary są płatne w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego karę na zasadach ogólnych.
3. Kary nie są naliczane za to samo zachowanie równoległe na podstawie kilku punktów, chyba że zachowanie narusza odrębne obowiązki i wywołuje odrębne skutki. Zapłata kary nie zwalnia z wykonania obowiązku ani nie ogranicza prawa do wypowiedzenia Umowy.

§ 20 [ZAWIADOMIENIA]

1. Oświadczenia o odstąpieniu, wypowiedzeniu, rozwiązaniu Umowy, wezwania poprzedzające takie oświadczenia oraz zgody zastrzeżone pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej i doręczenia osobiście za pokwitowaniem, przesyłką rejestrowaną albo przesyłką kurierską.
2. Bieżące zawiadomienia, wnioski techniczne i informacje mogą być przekazywane pocztą elektroniczną na adresy:
- a) Wynajmujący: [●], e-mail: [●], tel. awaryjny: [●];
 - b) Najemca: [●], e-mail: [●], tel. awaryjny: [●].
3. Zmiana danych kontaktowych nie wymaga aneksu i jest skuteczna od dnia doręczenia zawiadomienia. Do czasu zawiadomienia korespondencję skierowaną na dotychczasowy adres uważa się za prawidłowo wysłaną, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów o doręczeniach.

§ 21 [POUFNOŚĆ, INFORMACJA PUBLICZNA I DANE]

1. Najemca zachowa w poufności informacje techniczne, organizacyjne, medyczne i dotyczące bezpieczeństwa Szpitala uzyskane przy wykonywaniu Umowy, z wyjątkiem informacji publicznie dostępnych lub podlegających ujawnieniu na podstawie prawa.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący jest podmiotem publicznym, a Umowa i informacje o jej wykonywaniu mogą podlegać ujawnieniu, w szczególności na podstawie przepisów o dostępie do informacji publicznej, finansach publicznych, kontroli, zamówieniach lub rejestrach umów. Ujawnienie wymagane prawem nie stanowi naruszenia Umowy.
3. Każda Strona samodzielnie odpowiada za zgodność przetwarzania danych osobowych w ramach swojej działalności. Najemca nie jest uprawniony do dostępu do dokumentacji medycznej ani systemów Szpitala, chyba że odrębna pisemna umowa i prawo stanowią inaczej.
4. Obowiązek poufności trwa przez 5 lat po zakończeniu Umowy, a w odniesieniu do tajemnic prawnie chronionych – przez okres ich ochrony.

§ 22
[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian, dla których Umowa wyraźnie przewiduje inny tryb, w szczególności waloryzacji, zmiany danych kontaktowych i bieżących uzgodnień technicznych.
2. Nieważność lub bezskuteczność pojedynczego postanowienia nie narusza pozostałej części Umowy. Strony zastąpią takie postanowienie rozwiązaniem zgodnym z prawem i możliwie najbliższym jego gospodarczemu celowi.
3. Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych stosuje się w szczególności Kodeks cywilny, ustawę o działalności leczniczej, ustawę – Prawo farmaceutyczne, przepisy budowlane i przepisy dotyczące bezpieczeństwa.
4. Spory, których nie uda się rozwiązać polubownie w terminie 30 dni od pisemnego zgłoszenia, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Najemca nie może powoływać się na wzorce umowne, regulaminy lub ogólne warunki, których Wynajmujący wyraźnie nie zaakceptował na piśmie.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony, albo podpisano kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, przy czym każdy plik opatrzony kompletem podpisów stanowi oryginał.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy:
 - a) Załącznik nr 1 –dokument potwierdzający zgodę właściwego organu/podmiotu tworzącego, jeżeli jest wymagana;
 - b) Załącznik nr 2 –Protokół zdawczo-odbiorczy;
 - c) Załącznik nr 3 – Oferta Najemcy;

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

data i podpis

data i podpis

