

**UMOWA NAJMU**  
Nr DTA/.../2026/ Kr

zawarta w dniu .....czerwca 2026 r. w Krakowie, pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej MSWiA w Krakowie**,  
wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji  
i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego,  
prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział  
Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000006396, adres: ul. Kronikarza Galla 25, 30-053  
Kraków, NIP 6772075248, REGON 350995109,  
reprezentowanym przez:

Pana Michała Zabojszcza - Dyrektora Zakładu uprawnionego do reprezentacji „Zakładu”, zgodnie  
z powołaniem udzielonym przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr DZ-WOP-  
1111-18/2021 z dnia 30 września 2021 r

zwanym w treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....

zwaną dalej **NAJEMCĄ**.

W wyniku konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki  
laboratoryjnej i bakteriologii strony zawierają umowę najmu o treści następującej:

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest wynajem pomieszczeń w budynku A Zakładu Opieki Zdrowotnej  
MSWiA w Krakowie przy ul. Kronikarza Galla 25 o łącznej powierzchni **184 m<sup>2</sup>**, położonych  
na 1 piętrze, na 2,5 piętra budynku Przychodni oraz w części podziemnej budynku Przychodni.

**§ 2**

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie w celu  
wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i bakteriologii  
określonych w odrębnej umowie.

### § 3

Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem pomieszczenia, o których mowa w § 1.

### § 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu wg stawki miesięcznej w kwocie **9 640,91** zł netto (dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych 91/100).
2. Do czynszu doliczany będzie VAT w wysokości określonej przepisami prawa.
3. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia publikowanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.  
Pierwsza waloryzacja zostanie naliczona na dzień 01.02.2027 r.
4. Wynajmujący będzie naliczał Najemcy czynsz od dnia 04.07.2026 r.
5.
  - a) Najemca zostanie obciążony dodatkowymi świadczeniami tytułem kosztów związanych z korzystaniem z zakładowych mediów (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki, wywóz nieczystości stałych, utylizacja, wynajem powierzchni pod kontener).
  - b) Czynsz zawiera podatek od nieruchomości.
  - c) Strony ustalają, że Najemca za w/w dodatkowe świadczenia będzie uiszczać miesięczny ryczałt w kwocie **18 365,61** zł netto (słownie złotych: osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 61/100) plus należny podatek VAT.
  - d) Koszty związane z gospodarowaniem odpadami medycznymi oraz odpadami niebezpiecznymi powstałymi w związku z działalnością Najemcy obciążają wyłącznie Najemcę.
6. Najemca będzie płacił za połączenia telefoniczne do sieci publicznych na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów w oparciu o wykazy zrealizowanych połączeń (billingi).
7. Koszty za media wymienione w ust. 5 będą corocznie zmieniane wraz ze zmianą cenników za poszczególne media.
8. Najemca w uzgodnieniu z Wynajmującym może założyć na własny koszt liczniki pomiarowe dotyczące dostarczanych mediów.
9. Najemca zobowiązuje się dokonywać zapłaty czynszu oraz opłat za dodatkowe świadczenia na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr:

**BGK O/Kraków nr 35 1130 1150 0012 1267 9620 0001**

## **§ 5**

W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat przez Najemcę, Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki.

## **§ 6**

Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście oraz, że akceptuje stan w jakim lokal się znajduje.

## **§ 7**

Przekazanie lokalu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

## **§ 8**

Przeprowadzenie przez Najemcę wszelkich prac adaptacyjnych, modernizacyjnych i remontowych, a także określenie sposobu ich prowadzenia oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Dyrektora Zakładu lub osoby przez niego upoważnionej.

## **§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się dokonać na swój koszt adaptacji pomieszczeń, o których mowa w § 1, dla potrzeb udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i bakteriologii.
2. Wszelkie koszty poniesione przez Najemcę w zw. z adaptacją pomieszczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 nie podlegają zwrotowi z tytułu rozwiązania umowy i przechodzą na rzecz Wynajmującego.
3. Nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego mogą zostać usunięte na koszt Najemcy lub przejęte przez Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich wartości.

## **§ 10**

Najemca zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz dokonywać na swój koszt napraw oraz konserwacji wynikających z normalnej jego eksploatacji.

## **§ 11**

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia. Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Za nieprzestrzeganie w/w przepisów i związane z tym kary pieniężne ponosi odpowiedzialność Najemca.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

## **§ 12**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu.

### § 13

. Najemca nie ma prawa bez uprzedniej pisemnej zgody Dyrektora Zakładu podnajmować lokalu ani oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim.

### § 14

1. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością leczniczą i laboratoryjną.

2. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przedłożyć kopię aktualnej polisy OC.

### § 15

Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia 4 lipca 2026 roku do dnia 3 lipca 2031 roku.**

### § 16

Najemca zobowiązuje się do współpracy z Wynajmującym podczas kontroli prowadzonych przez Narodowy Fundusz Zdrowia, organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej, organy akredytacyjne oraz inne uprawnione instytucje w zakresie dotyczącym przedmiotu niniejszej umowy.

### § 17

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących wymogów sanitarno-epidemiologicznych, procedur higienicznych oraz zasad zapobiegania zakażeniom i chorobom zakaźnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz procedurami obowiązującymi u Wynajmującego.

### §18

1. Najemca zobowiązuje się do gospodarowania odpadami medycznymi oraz odpadami niebezpiecznymi powstającymi w związku z prowadzoną działalnością zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą o odpadach oraz przepisami wykonawczymi dotyczącymi odpadów medycznych.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za:

- a) prawidłową segregację,
- b) magazynowanie,
- c) oznakowanie,
- d) odbiór,
- e) transport,
- f) unieszkodliwianie odpadów medycznych powstałych w związku z prowadzoną działalnością.

3. Najemca zobowiązuje się do posiadania wymaganych umów oraz dokumentacji związanej z odbiorem i utylizacją odpadów medycznych oraz do ich okazywania na żądanie Wynajmującego.

4. Strony zgodnie potwierdzają, że wytwórcą odpadów medycznych powstających w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę jest Najemca

### **§ 19**

Strony zgodnie ustalają, że umowa niniejsza może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w szczególności w przypadku:

- upadłości, likwidacji Najemcy,
- zmian organizacyjnych Wynajmującego,
- wystąpienia istotnych okoliczności organizacyjnych, prawnych lub finansowych uniemożliwiających dalszą realizację umowy

### **§ 20**

Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy na świadczenia zdrowotne.

### **§ 21**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Najemca:
  - a) dopuszcza się zwłoki w uregulowaniu czynszu lub opłat wynikających z § 4 ust. 5 i 6, co najmniej za dwa okresy płatności.
  - b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową.
  - c) zaniedbuje lokal lub wyposażenie w sposób narażający je na uszkodzenie oraz nie utrzymuje przedmiotu umowy w należytym stanie sanitarno-porządkowym.
  - d) narusza zakaz wynikający z § 13.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wynajmujący swoim zachowaniem utrudnia lub uniemożliwia używanie lokalu.
3. Rozwiązanie umowy winno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 22**

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Przy zdaniu lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno - użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń Najemca zobowiązuje się do usunięcia usterki we własnym zakresie, względnie do wyrównania szkody.

### **§ 23**

Zwracany lokal winien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę w terminie określonym przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.

#### **§ 24**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo odszkodowania w przypadku szkody spowodowanej przez Najemcę z tytułu nienależytego wykonywania niniejszej umowy, określonej jej postanowieniami.

#### **§ 25**

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 26**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 27**

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 28**

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY :**

**NAJEMCA :**