

Pytanie 1 - dot. wzoru umowy najmu, § 6 ust. 3 i 4 projektu umowy:

„Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na wykreślenie par. 6 ust. 3 i 4 projektu umowy?

Uzasadnienie: Pozostawienie w umowie zapisów dotyczących bezpłatnych badań PET w ilości 4 miesięcznie powoduje znaczne zwiększenie realnej wartości najmu. Przyjęcie minimalnego czynszu (264,45 złotych brutto x 97 m² = 25.651,65 złotych brutto) powiększonego o iloczyn miesięcznej ilości badań i ich wartości ustalonej przez NFZ (4 x 2 795,42 złotych = 11.181,68 złotych) powoduje obowiązek świadczeń po stronie najemcy na poziomie minimum 36.833,33 złotych miesięcznie plus opłaty dodatkowe. Tym samym, wartość czynszu za metr kwadratowy kształtowałaby się na poziomie niemal 380 złotych, co jest stawką kilkukrotnie przekraczającą wartości rynkowe.”

Wyjaśnienie: Wynajmujący wyraża zgodę na wykreślenie par. 6 ust. 3 i 4 projektu umowy.

Pytanie 2 - dot. wzoru umowy najmu, § 3 ust. 8 pkt 4 projektu umowy:

„Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na wykreślenie par. 3 ust. 8 pkt 4 projektu umowy, ewentualnie jego modyfikację poprzez nadanie mu brzmienia: „w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami. Wynajmujący przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zobowiązany jest wezwać Najemcę na piśmie pod rygorem nieważności do zaprzestania naruszania umowy wyznaczając mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Dopiero bezskuteczny upływ terminu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.”

Uzasadnienie: pozostawienie zapisu w brzmieniu przyjętym w projekcie umowy powoduje możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w każdym przypadku naruszenia umowy, nawet w bardzo błahych sytuacjach, co całkowicie niweluje pewność sytuacji prawnej Najemcy. Wynajmujący odstąpił od możliwości wypowiedzenia umowy czy to w przypadkach rażącego naruszenia, czy też naruszenia istotnych postanowień umowy pozostawiając bardzo szeroki katalog sytuacji, w których wypowiedzenie może zostać złożone.”

Wyjaśnienie: Treść par. 3 ulega zmianie poprzez dodanie ust. 9 o następującej treści:

9. W razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami.

Wynajmujący przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zobowiązany jest wezwać Najemcę na piśmie pod rygorem nieważności do zaprzestania naruszania umowy wyznaczając mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Dopiero bezskuteczny upływ terminu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Pytanie 3 - dot. wzoru umowy najmu, § 6 ust. 7 projektu umowy:

„Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na wykreślenie par. 6 ust. 7 projektu umowy?

Uzasadnienie: W ocenie Najemcy przypadki wskazane w par. 6 ust. 7 projektu umowy dotyczące naliczenia kary umownej nie uprawniają Wynajmującego do jej naliczenia.

a. Dochodzenie kary umownej z tytułu wypowiedzenia umowy ze względu na zaległości czynszowe (§ 3 ust. 2) stanowi obejście przepisów, zgodnie z którymi kary umowne dochodzone mogą być wyłącznie za świadczenia niepieniężne.

b. Dochodzenie kary umownej z tytułu wypowiedzenia umowy ze względu na utrudnienia korzystania z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego (§ 3 ust. 3) jest sprzeczne z charakterem kary umownej, która może być naliczana za zawinione przez dłużnika działanie bądź zaniechanie.”

Wyjaśnienie: Par. 6 ust. 7 projektu umowy pozostaje bez zmian.

Pytanie 4 - dot. wzoru umowy najmu, § 4 ust. 6 projektu umowy:

„Czy Wynajmujący wyrazi zgodę na modyfikację par. 4 ust. 6 projektu umowy poprzez nadanie mu brzmienia: „Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu najmu. W szczególności Najemca nie może odmówić przedstawicielom Wynajmującego wstępu. O planowanej kontroli Wynajmujący powiadomi Najemcę na co najmniej 7 dni przed planowaną kontrolą i umożliwi udział w kontroli przedstawicielowi Najemcy.”

Uzasadnienie: Najemca jako podmiot leczniczy zobowiązany w szczególności do ochrony dokumentacji medycznej i danych osobowych pacjentów powinien mieć zagwarantowane w umowie prawo udziału w kontroli oraz możliwość przygotowania się do niej.”

Wyjaśnienie: Treść par. 4 ust. 6 ulega zmianie i uzyskuje treść:

6. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu najmu. W szczególności Najemca nie może odmówić przedstawicielom Wynajmującego wstępu. O planowanej kontroli Wynajmujący powiadomi Najemcę na co najmniej 2 dni robocze przed planowaną kontrolą i umożliwi udział w kontroli przedstawicielowi Najemcy.