

Projekt
UMOWA
NAJMU POMIESZCZEŃ Nr.....

zawarta w dniu w Tarnobrzegu
pomiędzy: Wojewódzkim Szpitalem im. Zofii z Zamoyskich Tarnowskiej w Tarnobrzegu z siedzibą przy
ul. Szpitalnej 1, 39-400 Tarnobrzeg, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003145, NIP 867-18-81-486, Regon
000312573,
reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
reprezentowanym przez :

.....
zwanym dalej „Najemcą”

W wyniku konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań z diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej, zgodnie z §19 ust. 2 pkt.4 Uchwały Nr XXVII/493/12 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z 23.11.2012 w sprawie zasad gospodarowania mieniem Województwa Podkarpackiego, strony zawierają umowę o treści następującej:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal położony w Tarnobrzegu przy ul. Szpitalnej 1 w pawilonie F1 i E1, będący we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi łącznie 553,5 m², w tym pomieszczenia na II piętrze pawilonu F1 i E1 (529,20 m²) oraz pomieszczenia magazynowe w piwnicach (24,3 m²) pawilonu F1 i E1.
3. Wynajmujący oświadcza, że:
 - jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy
 - przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich oraz nie jest obciążony prawami tych osób w sposób ograniczający używanie jego przez Najemcę.
4. Wynajmujący udostępni Najemcy przedmiot najmu w ciągu 8 dni od podpisania umowy.
5. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany jako pomieszczenia do wykonywania umowy nr z dnia na świadczenia zdrowotne w zakresie badań diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej, bez prawa do dalszego podnajmu.
6. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu określonego w ust.2, który przyjmuje w najem z dniem udostępnienia przez Wynajmującego. Odbiór przedmiotu najmu nastąpił na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu przekazania przedmiotu najmu.
7. Najemca własnym kosztem i staraniem przygotowuje udostępnione pomieszczenia tak, aby spełniały wymogi dla realizacji przedmiotu umowy wskazanej w ust. 5.
3. Wykaz przekazanych pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

Obowiązki Stron

§ 2

1. Wynajmujący zapewnia sprawne działanie urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, sieci telefonicznej, internetu, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości komunalnych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c. o. i elektrycznej oraz telefonicznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 3

1. Utrzymanie czystości we wszystkich wynajętych pomieszczeniach leży po stronie Najemcy.
2. W przypadku zakwestionowania warunków lub czystości pomieszczeń przez zewnętrzne służby sanitarne i inne, posiadające uprawnienia do kontroli oraz nałożenia na Wynajmującego kary finansowej, kara ta zostanie w całości pokryta przez Najemcę.
3. Najemca przedstawi Wynajmującemu pozwolenie na wytwarzanie odpadów medycznych w terminie maksymalnie 2 miesiące od daty podpisania umowy.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 niniejszej umowy.
2. Dbłości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych.
3. Dbłości o utrzymanie czystości we wszystkich wynajętych pomieszczeniach.
4. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy.
5. Prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych wyłącznie za zgodą i pod nadzorem Wynajmującego; obowiązek ten dotyczy również adaptacji umożliwiających instalowanie, uruchomienie i funkcjonowanie urządzeń niezbędnych do realizacji zakontraktowanych świadczeń; wszystkie nakłady związane z realizacją inwestycji, o których mowa w zdaniach poprzedzających przechodzą po okresie obowiązywania umowy na własność Wynajmującego.
6. Informowania Sekcji Informatyki Wynajmującego o wszelkich planowanych modyfikacjach systemu i infrastruktury sprzętowej.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt bieżących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia, z uwzględnieniem ust. 2.
2. Koszt materiałów niezbędnych do wykonania napraw i usunięcia awarii pokrywa Najemca, natomiast wykonanie napraw i usunięcia awarii dotyczących infrastruktury technicznej (media, stolarka okienna i drzwiowa) wynajętych pomieszczeń realizowany jest staraniem Wynajmującego i jego personelem.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz za zabezpieczenie przed kradzieżą i włamaniem.

§ 6

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie;
 - udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu najpóźniej w 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy, o ile opóźnienie w dokonaniu naprawy/remontu wynika z winy Wynajmującego.

Czynsz i inne opłaty

§ 7

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury - w wysokości proporcjonalnej do wynajmowanej powierzchni i stawki rozliczeniowej: 25,00 zł netto za 1 m² powierzchni (529,2 m²) na II piętrze i 10,00 zł netto za 1m² magazynów (24,3 m²), razem miesięcznie **zł netto** (słownie: złotych), do której zostanie doliczony należny podatek VAT, wg aktualnie obowiązującej stawki.
2. Poza czynszem najmu, o którym mowa w ust. 1 - Najemca będzie uiszczał opłaty wg poniższych zasad:
 - 1) za energię elektryczną, wg wskazań liczników zainstalowanych przez Wynajmującego, zgodnie z aktualnymi cenami jednostek za 1 kWh, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę energii elektrycznej,
 - 2) za wodę i odprowadzenie ścieków – zgodnie z aktualnymi cenami jednostek, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę wody oraz wg wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody,
 - 3) za ogrzewanie pomieszczeń – za zużycie energii cieplnej w pomieszczeniach oraz stosownych opłat stałych – miesięczna opłata ryczałtowa w wysokości 900,00 zł netto,
 - 4) za korzystanie z linii telefonicznej za połączenia wykonane poza teren szpitala – refakturowanie zgodnie z rachunkiem operatora telefonii stacjonarnej;
 - 5) za realizację usług usuwania awarii oraz napraw infrastruktury technicznej w udostępnionych pomieszczeniach (w przypadku wykonawstwa Szpitala na zlecenie) w wysokości 45,00 zł netto za godz. plus należy podatek VAT wg obowiązującej stawki. Usługa wykonana do 60 min. liczona jest jak pełna roboczogodzina, a usługa wykonana powyżej 60 minut liczona jest od każdej rozpoczętej roboczogodziny,
 - 6) za gaz, wg wskazań liczników zainstalowanych przez Wynajmującego, zgodnie z aktualnymi cenami jednostek, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę gazu.
3. Najemca będzie wykorzystywał media, o których mowa wyżej w sposób racjonalny, zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu umowy.
4. Wysokość opłaty za wywóz odpadów komunalnych strony ustalają na kwotę 100,00 zł netto miesięcznie, (do momentu zawarcia umowy z innym odbiorcą, o czym Najemca niezwłocznie pisemnie powiadomi Wynajmującego). Składowanie oraz wywóz i utylizacja odpadów medycznych oraz trucizn odbywa się staraniem i na koszt Najemcy.
5. Gromadzenie i składowanie odpadów medycznych i komunalnych odbywa się wg procedury przyjętej u Wynajmującego i podlega kontroli.
6. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 oraz opłaty wymienione w ust. 2, z wyjątkiem pkt. c będą płatne od dnia przekazania pomieszczeń. Natomiast opłata za centralne ogrzewanie, wymieniona w ust. 2 pkt. c, będzie należna Wynajmującemu od dnia świadczenia przez Najemcę usług diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej w wynajmowanych pomieszczeniach.

§ 8

1. Czynsz najmu płatny jest w terminie do końca miesiąca właściwego dla miesiąca wystawienia faktury. Faktura będzie wstawiana z góry do 10 każdego miesiąca.
2. Pozostałe opłaty płatne będą w terminie 14 dni od wystawienia faktury. Faktury będą wystawiane najpóźniej do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie - Wynajmujący będzie naliczał odsetki za opóźnienie, określone odrębnymi przepisami.
4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych zobowiązań.
5. Wynajmujący zastrzega sobie jednostronne prawo podwyższenia stawki czynszu i pozostałych opłat wskazanych raz w roku kalendarzowym - maksymalnie w wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, z zastrzeżeniem ust. 6. Wzrost kwoty czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie opublikowania ogłoszenia przez GUS, po pisemnym poinformowaniu Najemcy o nowej stawce czynszu. Pierwsza podwyżka nastąpi w 2020 r.
6. W przypadku wzrostu cen za energię cieplną oraz wywóz odpadów komunalnych, strony dopuszczają negocjacje w sprawie ustalenia nowych stawek.

Czas trwania umowy i zasady jej rozwiązania

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas trwania umowy Nr dotyczącej świadczenia przez Najemcę usługi na świadczenia zdrowotne w zakresie badań z diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej, zawartej w dniu r.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na działalność określoną w ust. 1 rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu – rozwiązaniu w tym samym terminie ulega również umowa o udzielanie świadczeń zdrowotnych.

§ 10

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę za 30-dniowym wypowiedzeniem w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
2. Za naruszenie przez Najemcę warunków umowy należy traktować w szczególności:
 - 1) dopuszczenia się samowoli budowlanej,
 - 2) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie w całości lub części;
 - 3) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1;
3. Wynajmujący może udzielić Najemcy jednomiesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.
4. Najemca może rozwiązać umowę za 30-dniowym wypowiedzeniem w przypadku rażącego naruszenia przez Wynajmującego postanowień niniejszej umowy.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad wynikające z normalnego użytkowania.
2. Poniesione nakłady, o których mowa w § 1 ust. 7 oraz inne koszty remontów i napraw wykonane przez Najemcę, po rozwiązaniu umowy nie podlegają zwrotowi.
3. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Postanowienie końcowe

§ 13

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 14

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych w związku z realizacją niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

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

§ 18

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA