

**UMOWA  
NAJMU POMIESZCZEŃ Nr.....**

zawarta w dniu .....2024 r. 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:

**Dyrektor – Jacek Czajka**  
zwanym dalej „Wynajmującym”  
a

....., zarejestrowanym  
w Sądzie Rejonowym ..... pod numerem  
KRS ....., NIP ....., Regon ..... który reprezentuje:

.....  
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 569,97 m<sup>2</sup>, w tym pomieszczenia na II piętrze pawilonu F1 i E1 ( 529,2 m<sup>2</sup>) oraz pomieszczenia magazynowe w piwnicach (40,77 m<sup>2</sup>) pawilonu F1,E1, E i Y.
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 50/Sz/2024 z dnia ..... 2024 r.** 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.
8. Wykaz przekazanych pomieszczeń stanowi załącznik 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. Dbalości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych.
3. Dbalości o utrzymanie czystości we wszystkich wynajętych pomieszczeniach.
4. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu.
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 Sekcję 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:  
32,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (529,2 m<sup>2</sup>) na II piętrze i 15,00 zł netto za 1m<sup>2</sup> magazynów (40,77 m<sup>2</sup>), razem miesięcznie **17 546,95 zł netto** ( słownie: siedemnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych i 95/100), 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 2 700 ,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 80,00 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,
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 163,00 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 3 będą płatne od dnia przekazania pomieszczeń. Natomiast opłata za centralne ogrzewanie, wymieniona w ust. 2 pkt. 3, 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 w transakcjach handlowych na podstawie Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
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 2025 r.
6. W przypadku wzrostu cen za energię ciepłą 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 50/Sz/2024** dotyczącej świadczenia przez Najemcę usługi na świadczenia zdrowotne w zakresie badań z diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej, zawartej w dniu ..... 2024 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 nie pogorszonym 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

Załącznik do Umowy Najmu Pomieszczeń Nr .....  
z dnia .....2024 r.

Wykaz przekazanych pomieszczeń znajdujących się na II piętrze pawilonu F1 i E1 ( 529,2 m2),  
pomieszczenia magazynowe w piwnicach (24,3 m2) pawilonu F1, E1 oraz pomieszczenia składowania  
odpadów pawilonu E i Y

Wojewódzkiego Szpitala im. Zofii z Zamoyskich Tarnowskiej w Tarnobrzegu:

<b>l.p.</b>	<b>Budynek F1 i E1 piętro II</b>	<b>Powierzchnia w m2</b>
1.	Poczekalnia	65,42
2.	Punkt pobrań	17,10
3.	Punkt przyjęć mat.	19,52
4.	Pomieszczenie analityki	15,14
5.	Analityka Hematologia	35,12
6.	Biochemia Immunochemia	34,31
7.	Pracownia mikrobiologii	34,86
8.	Komunikacja	10,77
9.	Szatnia czysta	4,43
10.	Komunikacja	77,67
11.	Sanitariat dla pacjentów	7,74
12.	Serwerownia	4,13
13.	Pomieszczenie porz.	3,71
14.	Szatnia brudna	5,58
15.	Łazienka	5,43
16.	WC	3,44
17.	Komunikacja	4,15
18.	Punkt pobrań dla niepełnosprawnych	6,37
19.	Magazyn	16,62
20.	Analityka Parazytologii	12,30
21.	Pomieszczenie administracyjne	16,83
22.	Pomieszczenie administracyjne	16,74
23.	Pomieszczenie socjalne	17,00
24.	Szatnie personelu	34,54
25.	Łazienka	13,60
26.	Rejestracja zew. + kurierzy	20,55
27.	Rejestracja wew.	9,71
28.	Śluza	3,10
29.	Przedsionek wind	13,32
	<b>Budynek F1, E1 i E - Piwnice</b>	
30.	Pomieszczenia magazynowe	24,30
31.	Pomieszczenie składowania odpadów medycznych	5,00
32.	<b>Budynek Y - Boks na pojemniki na odpady komunalne</b>	11,47
	<b>RAZEM</b>	<b>569,97</b>

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: