

Załącznik numer 3 do ogłoszenia

U M O W A N A J M U
(projekt)

Zawarta w dniu.....roku w Tarnobrzegu pomiędzy:
Wojewódzkim Szpitalem im. Zofii z Zamoyskich Tarnowskiej w Tarnobrzegu, ul. Szpitalna 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, który reprezentuje:

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej Wynajmującego)

.....
(oznaczenie funkcji)

zwanym dalej „Wynajmującym”

a: Firmą:

Adres:.....Wpisany do.....

REGON:, NIP:

reprezentowanym przez:.....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

Na podstawie dokonanego przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w przetargu pisemnym nieograniczonym została zawarta umowa następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że posiada ograniczone prawo rzeczowe zabudowanej budynkiem prosektorium G,G1 nieruchomości, położonej Tarnobrzegu, oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr 2160/15 obręb 12 i jest upoważniony do dysponowania tą nieruchomością w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część pomieszczeń prosektorium o łącznej powierzchni 123,12 m2, zgodnie z planem stanowiącym załącznik nr 1 i wyposażonego w sprzęt ujęty w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do umowy (Wykaz wyposażenia).
Pomieszczenia wraz z wyposażeniem zostaną przekazane Najemcy protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu..... Plan sytuacyjny i wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. W wynajmowanych pomieszczeniach Najemca wykonywał będzie na własny koszt i ryzyko działalność gospodarczą polegającą na wykonywaniu autopsji zwłok na zlecenie Prokuratury, przechowywaniu i przygotowywaniu do wydania osobom uprawnionym zwłok osób zmarłych w Szpitalu, nieodpłatnym wykonywaniu na rzecz Wynajmującego czynności niestanowiących przygotowania zwłok zmarłego pacjenta do pochowania, a należących do obowiązków Wynajmującego wobec tych osób zgodnie z art. 28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. 2024 poz. 799) Pod pojęciem przygotowania zwłok należy rozumieć:
 - a) Ich umycie i okrycie, z zachowaniem godności należyj osobie zmarłej, w celu ich wydania osobie lub instytucji uprawnionej do ich pochowania, o której mowa w ustawie z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 576).
 - b) Przechowywanie zwłok nie dłużej niż przez 72 godziny, licząc od godziny, w której nastąpiła śmierć pacjenta.

Czynności powyższe, nie stanowią przygotowania zwłok zmarłego pacjenta do pochowania.
Ponadto, Najemca zobowiązany będzie do wykonywania na rzecz Wynajmującego nieodpłatnego całodobowego transportu zwłok z pomieszczenia „Pro morte” szpitala do chłodni oraz nieodpłatnego transportu zwłok osób zmarłych w Szpitalu, w celu przeprowadzenia sekcji zwłok, a także transportu zwłok dzieci martwo urodzonych do miejsca pochówku wskazanego przez Wynajmującego.

3. Administratorem obiektu, w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia, pozostaje Wynajmujący, który podejmuje decyzje dotyczące jego stanu technicznego oraz korzystania z niego przez inne podmioty.

§3

1. Podczas używania przedmiotu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w tym:
 - 1) Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. 2024 poz. 799).
 - 2) Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi (Dz.U. 2021 poz. 1910),
 - 3) Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 576).
2. Najemca wykorzystywał będzie pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Dopuszcza się pobieranie opłaty za przechowywanie zwłok pacjenta przez okres dłuższy niż 72 godziny od osób lub instytucji uprawnionych do pochowania zwłok na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1959r. O cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz od podmiotów, na zlecenie których przechowuje się zwłoki w związku z toczącym się postępowaniem karnym; opłaty nie pobiera się, jeżeli przepisy odrębne tak stanowią.
4. Wynajmujący zastrzega, że Najemca może pobierać opłatę za każdą następną dobę przechowywania zwłok powyżej 72 godzin w wysokości nie wyższej niż określona w Regulaminie Organizacyjnym Wynajmującego.

§4

1. Do obowiązków Najemcy, wykonywanych nieodpłatnie na rzecz Szpitala należeć będzie;
 - 1) Odbiór zwłok z pomieszczenia „Pro morte” Wynajmującego.
 - 2) Odbiór odbywa się po 2 godzinach lecz nie później niż 3 godziny od chwili zgonu pacjenta. Pracownik Wynajmującego telefonicznie powiadamia Najemcę o zgonie pacjenta po upływie pierwszej (1) godziny zgonu, oddział szpitalny przekazuje wraz ze zwłokami skierowanie do chłodni znajdującej się w prosektorium na druku obowiązującym u Wynajmującego.
 - 3) Pracownik Najemcy uprawniony do odbioru i transportu zwłok zobowiązany jest do posiadania każdorazowo stosownego upoważnienia osobistego (identyfikator) i okazanie go przy odbiorze zwłok. Zobowiązany jest również czytelnie autoryzować odbiór zwłok. Każdorazowo zwłoki muszą być umieszczane w chłodni. Przewożenie zwłok odbywa się transportem Wynajmującego wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi na terenie Szpitala do prosektorium. Transport zwłok powinien być przeprowadzony w sposób dyskretny z zachowaniem godności należącej zmarłemu.
2. Najemca musi zapewnić na swój koszt i we własnym zakresie jednorazowe, samozamykające się worki przystosowane do przewożenia zwłok, posiadające wymagane atesty zgodne z obowiązującymi przepisami, oraz trwałe pojemniki do przewożenia dzieci martwo urodzonych.
3. Szacunkowa liczba zwłok wynosi około 350 rocznie.
4. Przechowywanie zwłok zmarłych pacjentów w chłodni trwa nie dłużej niż 72 godzin, chyba, że:
 - 1) zwłoki nie mogą być wcześniej odebrane przez osoby uprawnione do pochowania osoby zmarłej, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 31.01.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. 2024, poz 576).
 - 2) w związku ze zgonem zostało wszczęte dochodzenie lub śledztwo, a prokurator nie zezwolił na pochowanie zwłok,
 - 3) przemawiają za tym inne, niż wymienione powyżej ważne przyczyny, za zgodą lub na wniosek osoby uprawnionej do pochowania osoby zmarłej.
5. Wynajmujący nie ponosi kosztów przechowania zwłok zmarłych pacjentów w chłodni powyżej 72 godzin, jeżeli zachodzą przesłanki z ust. 4.
6. Najemca jest obowiązany zwłoki osoby zmarłej okryć i wydać osobie uprawnionej do ich pochowania w stanie zapewniającym zachowanie godności należącej osobie zmarłej. Czynności powyższe nie stanowią przygotowania zwłok osoby zmarłej do pochowania i nie pobiera się za nie opłat.

7. Najemca zapewni nieodpłatny dostęp osób bliskich do osoby zmarłej oraz umożliwi na życzenie – ubranie zwłok przez rodzinę.
8. Osoba uprawniona/upoważniona do pochowania zwłok ma swobodny wybór firmy świadczącej usługi pogrzebowe; koszty czynności pogrzebowych ponosi osoba uprawniona/upoważniona do pochowania.

§ 5

1. Do obowiązków Najemcy należy również:
 - 1) transport zwłok dzieci martwo urodzonych do miejsca pochówku wskazanego przez Wynajmującego - (grób zbiorowy na Cmentarzu Komunalnym w Sobowie),
 - 2) prowadzenie dokumentacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz uregulowaniami wewnętrznymi Wynajmującego.
 - 3) wydawanie z prosektorium zwłok osobie uprawnionej/upoważnionej do ich pochowania na podstawie karty lub aktu zgonu codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 do 14.00, natomiast w sobotę w godzinach 8.00 do 12.00 po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym pod numerem W pozostałych dniach i godzinach dopuszcza się możliwość telefonicznego uzgodnienia terminu wydania zwłok z osobami uprawnionymi/upoważnionymi do odbioru zwłok.
2. Postępowanie ze zwłokami osób zmarłych na choroby zakaźne, powinno być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001r. w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi. Z tego tytułu, poza czynnościami określonymi w Rozporządzeniu, a wykonywanymi przez osoby zatrudnione przez Najemcę, Najemca nie będzie ponosić żadnych dodatkowych kosztów.
3. Ponadto do obowiązków Najemcy należy:
 - 1) Utrzymanie w czystości wynajmowanych pomieszczeń oraz terenu przyległego do budynku, w którym znajdują się najmowane pomieszczenia.
 - 2) Pokrywanie kosztów związanych z zakupem artykułów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności.
 - 3) Przeprowadzanie na własny koszt remontów bieżących obiektu, urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych oraz wszelkich napraw wynikających z użytkowania zajmowanych pomieszczeń i znajdującego się w nich wyposażenia. Odnawianie powłok malarskich zgodnie z zaleceniami Sanepidu.
 - 4) Utrzymywanie w czystości terenu wokół budynku, w tym prowadzenie akcji odśnieżania i zwalczania gołoledzi na chodnikach i podjeździe przed wejściem głównym od ulicy Targowej oraz wejścia od strony zachodniej.
 - 5) Prowadzenie pielęgnacji nasadzeń zieleni w donicach i pasie zieleni od strony północnej (donice kwiaty jednoroczne, pas zieleni nasadzenie krzewów ozdobnych, koszenie trawy),
 - 6) Przeprowadzenie w okresie 15-stu miesięcy od daty zawarcia umowy mycia i malowania elewacji budynku G,G1 z miejscowymi reperacjami tynku oraz malowanie obróbek blacharskich dachu. Kolorystyka elewacji musi zostać zaakceptowana przez Wynajmującego,
 - 7) Zakup i montaż nowej tablicy do zawieszania nekrologów w terminie 3-ch miesięcy od zawarcia umowy.
 - 8) odpowiadanie za stan sanitarny i techniczny pomieszczeń
4. W związku z wykonywaniem czynności określonych w ust. 1-3 Najemca zobowiązuje się do poddania kontroli:
 - 1) przez Wynajmującego w zakresie realizacji przedmiotu umowy
 - 2) przez wszystkie organy uprawnione do przeprowadzania kontroli zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanych dla prokuratury i czynności wykonywanych nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego w wysokości minimum 200.000, 00 zł oraz utrzymania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca obowiązany jest doręczyć Wynajmującemu odpis polisy ubezpieczeniowej w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

6. W Wynajmowanych pomieszczeniach nie mogą być świadczone usługi pogrzebowe oraz prowadzona ich reklama. W związku z tym Najemca nie może umieszczać na budynku oraz terenie przyległym do przedmiotu najmu reklam dotyczących usług pogrzebowych.

§6

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany w trakcie trwania umowy postanowień aktów wewnętrznych, ewentualnie wprowadzenia nowych uregulowań wewnętrznych, w celu dostosowania ich do aktualnej sytuacji organizacyjnej oraz obowiązujących przepisów prawnych.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia roku do dnia..... roku.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron na piśmie z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach :
 - 1) gdy przedmiot Najmu wymieniony w § 2 stanie się niezbędny do realizacji zadań statutowych Wynajmującego;
 - 2) zmian obowiązujących przepisów dotyczących Wynajmującego lub Najemcy;
 - 3) likwidacji lub przekształcenia formy organizacyjno-prawnej Wynajmującego;
 - 4) wygaśnięcia prawa użytkowania nieruchomości opisanej w §1;
 - 5) zaprzestania prowadzenia działalności przez Najemcę;
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę na piśmie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie nieuregulowania przez Najemcę czynszu za dwa okresy płatności.
5. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie stwierdzenia że Najemca prowadzi w przedmiocie najmu działalność pogrzebową.
6. W przypadku zaistnienia sytuacji jak w ust. 3, 4 i 5 Najemca zobowiązuje się do opróżnienia zajmowanych pomieszczeń w terminie 7 dni od wezwania przez Wynajmującego do tej czynności.

§8

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu z uwzględnieniem ust. 2, czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie:..... zł) + obowiązująca stawka VAT, miesięcznie, tj..... zł brutto (słownie:./.....zł) miesięcznie.
Czynsz najmu oraz inne opłaty związane z najmem Najemca płacić będzie na podstawie faktury wystawianej do 15 dnia danego miesiąca, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia.
2. Opłaty dotyczące mediów refakturowanych (energia elektryczna, energia dystrybucja, zimna woda i ścieki, energia ciepła) Najemca płacić będzie na podstawie faktury wystawianej po otrzymaniu przez Szpital faktury głównej od dostawcy, przy czym nie później niż do 15 dnia następnego miesiąca, zgodnie z przepisami ustawowymi z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia.
3. Wynajmujący zastrzega sobie jednostronne prawo podwyższenia stawki czynszu określonej w niniejszym paragrafie w ust.1 raz w roku kalendarzowym - maksymalnie w wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony przez Prezesa GUS. Wzrost kwoty czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie opublikowania ogłoszenia przez GUS, po pisemnym poinformowaniu Najemcy o nowej stawce czynszu, bez pisemnego aneksu do umowy. Pierwsza podwyżka nastąpi w 2026 r.

§9

1. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do regulowania miesięcznych opłat za media jak niżej:
 - 1) dostawę ciepła wg wskazań podlicznika oraz zgodnie z aktualnymi cenami jednostek, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę ciepła lub procentowo proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,

- 2) woda zimna i ścieki wg wskazań podlicznika oraz zgodnie z aktualnymi cenami jednostek, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę wody,
 - 3) energia elektryczna – według wskazań podlicznika zainstalowanego przez Wynajmującego, zgodnie z aktualnymi cenami jednostek za 1 kWh, wg których Wynajmujący jest obciążany przez dostawcę energii elektrycznej,
 - 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.
2. Najemca będzie wykorzystywał media, o których mowa wyżej w sposób racjonalny, zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu umowy.
 3. 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 truczyn odbywa się staraniem i na koszt Najemcy.
 4. Gromadzenie i składowanie odpadów medycznych i komunalnych odbywa się wg procedury przyjętej u Wynajmującego i podlega kontroli.
 5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na wywóz odpadów medycznych i innych odpadów niebezpiecznych powstałych w wyniku prowadzonej działalności.
 6. Stawki za media mogą ulegać zmianie zgodnie z cennikiem obowiązującym u dostawców mediów lub na podstawie kalkulacji sporządzonej przez Szpital.
 7. W przypadku nieterminowych wpłat, o których mowa w §8 i §9 niniejszej umowy Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z Ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj. Dz.U.2023 poz. 1790), a Najemca uzna je za bezsporne.

§10

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu, w użyczenie bądź podnająć osobie trzeciej lub zmienić rodzaju prowadzonej działalności.

§11

Najemca odpowiada za wszelkie szkody wobec osób trzecich wynikłe z użytkowania przedmiotu najmu.

§12

Wszelkie nakłady Najemcy dokonane w przedmiocie najmu wymagają zgody Wynajmującego.

§13

1. Po ustaniu niniejszej umowy Najemca ma obowiązek zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu wartości nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości oraz wykonane remonty.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawek, określonych w § 8 i § 9, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§14

Najemca jest zobowiązany uzyskać wszelkie zgody i zezwolenia wymagane przez prawo związane z działalnością prowadzoną na przedmiocie najmu.

§15

1. W zakresie wykonania przedmiotu niniejszej umowy Najemca współpracuje z przedstawicielem Wynajmującego, wskazanym w ust. 2.
2. Przedstawicielem Zamawiającego jest Koordynator realizacji umowy:
 - 1) w sprawach medycznych Naczelną Pielęgniarką, tel 15 812 3011; e-mail: naczeln@szpitaltbg.pl
 - 2) w sprawach technicznego utrzymania Kierownik Działu Techniczno-Gospodarczego, tel 15 812-32-45; e-mail: techniczny@szpitaltbg.pl
3. Z kolei przedstawicielem Najemcy jest:, tel., e-mail:
4. Osoba wskazana w ust. 3, będzie osobą do bieżących kontaktów między Stronami Umowy przez cały okres jej trwania oraz odpowiedzialną po stronie Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy.

§16

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§17

1. Spory wynikające z wykonywania niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla Wynajmującego.
2. W przypadku zmiany lub uchylecia aktów prawnych, do których odwołuje się niniejsza umowa, stosuje się aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

§18

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§20

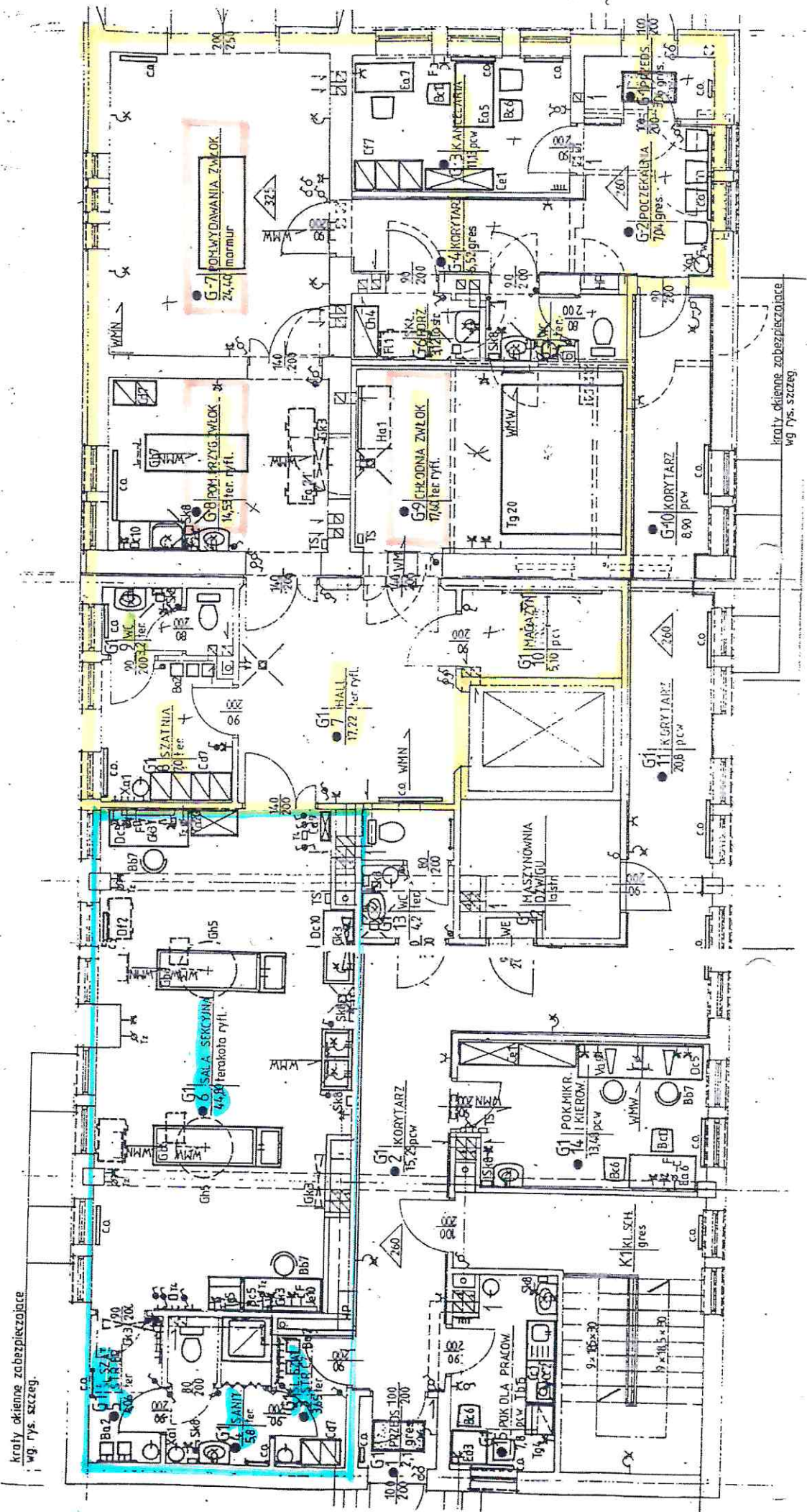
Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Pomieszczenia z których korzysta Wynajmujący

Pomieszczenia udostępniane Najemcy



POWIERZCHNIA PODLEGAJĄCA WYNAJĘCIU

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia komunikacji [m2]	Powierzchnia pomieszczenia [m2]
HALL	17,22	
SZATNIA PRACOWNIKÓW		7
SANITARIAT		3,2
MAGAZYN		5,1
PRZEDSIONEK	3,06	
POCZEKALNIA	7,04	
KANCELARIA		11,13
KORYTARZ	6,52	
WC		3,4
SKŁADZIK PORZĄDKOWY		3,12
POMIESZCZENIE WYDAWANIA ZWŁOK		24,4
POMIESZCZENIE PRZYGOTOWANIA ZWŁOK		14,53
CHŁODNIA ZWŁOK		17,4
123,12	33,84	89,28

POMIESZCZENIA Z KTÓRYCH KORZYSTA WYNAJMUJĄCY

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia komunikacji [m2]	Powierzchnia pomieszczenia [m2]
HALL	17,22	
POMIESZCZENIE WYDAWANIA ZWŁOK		24,4
POMIESZCZENIE PRZYGOTOWANIA ZWŁOK		14,53
CHŁODNIA ZWŁOK		17,4
73,55	17,22	56,33

POMIESZCZENIA SALI SEKCyjNEJ UDOSTĘPNIONE NAJEMCY

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia komunikacji [m2]	Powierzchnia pomieszczenia [m2]
ŚLUZA SZATNIOWA-STREFA CZYSTA		3,65
SANITARIAT – ŚLUZA		5,8
ŚLUZA SZATNIOWA-STREFA BRUDNA		4,06
SALA SEKCyjNA		44,8
58,31	0	58,31

WYKAZ WYPOSAŻENIA

- | | | |
|--|---------|--|
| 1. Siatki antyinsektowe | szt. 24 | |
| 2. Chłodnia do zwłok trzykomorowa z dwoma agregatami typu KSK-12.3 | szt. 1 | |
| 3. Dźwig z montażem (winda) | szt. 1 | |
| 4. Stół sekcyjny | szt. 1 | |
| 5. Wózek do przewożenia zwłok | szt. 1 | |
| 6. Lampa operacyjna | szt. 2 | |