

UMOWA NAJMU Nr...../2011 (wzór)

zawarta w dniu, pomiędzy:

Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w Otwocku,

z siedzibą w: 05-400 Otwock ul. Batorego 44,

NIP: 532-16-63-132, REGON: 017235030, wpisanym do rejestru publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000129641, reprezentowanym przez:

Artura Złotowskiego – Dyrektora

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....

.....

reprezentowanym przez:

..... –

zwanym **dalej „Najemcą”**

§ 1

Umowa niniejsza zostaje zwarta w wyniku konkursu ofert w oparciu o art. 26 ust. 3 Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. 2011 Nr 112 poz. 654), art. 139 ust. 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz.U. 2004 Nr 210 poz. 2135) oraz w oparciu o dokumentację konkursową.

§ 2

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest:

1. Najem przez Najemcę pomieszczeń laboratorium centralnego oraz laboratorium bakteriologicznego wraz z wyposażeniem, znajdujących się w budynkach ZP ZOZ w Otwocku przy ul. Batorego 44 o powierzchni 206,31 m² oraz 75,74 m²., celem udzielania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, określonych umową nr/2011. Szczegółowy plan pomieszczeń zawiera załączniki nr 1 i 2 do umowy. Ponadto Najemca w ramach umowy będzie dzierżawił od Wynajmującego specjalistyczną aparaturę medyczną, której wykaz znajduje się w załączniku nr 3 do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Otwocku przy ul. Batorego 44, zabudowanej budynkami użyteczności publicznej (szpital), dla której Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA10/00059591/3, zwanej dalej „Nieruchomością”.
3. Wynajmujący oświadcza, że stosownie do swoich uprawnień i kompetencji jest upoważniony do zawarcia Umowy na Pierwszy Okres Najmu.
4. Umowa zostaje zawarta na okres 1 roku tj. od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 ("Pierwszy Okres Najmu"). Po zakończeniu Pierwszego Okresu Najmu Umowa ulegnie automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych 9 lat ("Drugi Okres Najmu") pod warunkiem uzyskania przez Wynajmującego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października 2012 r. zgody Rady Powiatu Otwockiego na przedłużenie okresu obowiązywania Umowy na Drugi Okres Najmu. Odpis uchwały Rady Powiatu Otwockiego w przedmiocie wyrażenia zgody na przedłużenie okresu obowiązywania Umowy na Drugi Okres Najmu zostanie załączony do niniejszej Umowy jako Załącznik nr 5.

5. Najemca oświadcza, że dokonał oględzin Przedmiotu Najmu, zapoznał się z jego stanem technicznym i stwierdza, że Przedmiot Najmu jest w stanie zdatnym do użytku zgodnym z celem Umowy.
6. Wynajmujący oświadcza, że w okresie obowiązywania Umowy zapewni Najemcy swobodne korzystanie z Przedmiotu Najmu.
7. Przekazanie Najemcy pomieszczeń laboratorium centralnego oraz laboratorium bakteriologicznego, wyposażenia i specjalistycznej aparatury medycznej znajdujących się w pomieszczeniach nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych sporządzonych i podpisanych przez Wynajmującego i Najemcę, będących załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy.

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się do:

1. utrzymania Nieruchomości, w tym budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu w stanie umożliwiającym niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z celem wskazanym w Umowie;
2. zapewnienia spełnienia wszelkich norm wymaganych od podmiotów leczniczych przepisami prawa, z zakresu ochrony przeciwpożarowej, sanitarnej, bezpieczeństwa i higieny pracy;
3. zapewnienia stałych i nieprzerwanych dostaw (z zastrzeżeniem sytuacji siły wyższej i innych niezależnych od Wynajmującego) mediów do Przedmiotu Najmu oraz prawidłowego funkcjonowania instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, telefonicznej, jak też innych, z których korzysta Najemca oraz do stałego wywozu nieczystości komunalnych do 1m³;

§ 4

Najemca zobowiązuje się do:

1. użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 umowy, obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, p.poż., BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego;
2. użytkowania przedmiotu umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego;
3. zamontowania na swój koszt, w ciągu 14 dni po protokolarnym przekazaniu pomieszczeń, w obecnym laboratorium centralnym podlicznika energii elektrycznej, oraz urządzeń opomiarowujących pobór ciepłej i zimnej wody użytkowej, a dla części laboratorium bakteriologicznego podlicznika energii elektrycznej oraz dwóch liczników opomiarowujących pobór ciepłej i zimnej wody użytkowej;
4. ponoszenia wszelkich innych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń, w tym wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem umowy;
5. zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą, pożarem i zalaniem oraz wszelkimi innymi zdarzeniami losowymi,
6. doposażenie laboratorium diagnostycznego i mikrobiologicznego w sprzęt i aparaturę laboratoryjną niezbędną do udzielania świadczeń zdrowotnych zleczanych przez Wynajmującego. Przy czym specjalistyczna aparatura medyczna, która będzie wykorzystywana do wykonywania badań określonych przedmiotem zamówienia spełniać będzie wszelkie wymogi użytkowania, bezpieczeństwa oraz posiadać deklaracje zgodności i certyfikat zgodności, będzie oznaczona znakiem CE oraz prawidłowo wprowadzona do obrotu, jak również posiadać będzie, atesty, legalizacje itp. obowiązujące w Polsce i Unii Europejskiej jeśli dotyczy.
7. przejęcia opłat z tytułu dzierżawy aparatury medycznej służącej do wykonywania badań diagnostycznych i mikrobiologicznych dotychczas ponoszonych przez Wynajmującego.
8. do obsługi i serwisowania aparatury diagnostycznej i innych urządzeń będących na wyposażeniu laboratorium diagnostycznego i mikrobiologicznego na własny koszt w tym wszystkich aparatów i urządzeń technicznych wydzierżawionych od Wynajmującego oraz dostarczania nowych urządzeń zastępujących zużyte lub niesprawne urządzenia - przez cały okres trwania umowy.

9. dokonywania na własny koszt bieżących drobnych napraw, konserwacji, odświeżania (m.in. malowania) i dezynsekcji (w razie potrzeby) wynajmowanych pomieszczeń i dzierżawionego wyposażenia;
10. Nie dokonywania likwidacji sprzętu w przypadku jego całkowitego zużycia,
11. niezwłocznego informowania Wynajmującego o poważnych usterkach i awariach, których usunięcie należy do obowiązków Wynajmującego,
12. ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno epidemiologicznymi, ochrony p.poż. i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych tymi zakresami;
13. nie oddawania w podnajem lub bezpłatne używanie całości lub części przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego ani w jakikolwiek inny sposób przekazywanie praw i obowiązków wynikających z tej umowy.
14. gromadzenie i utylizacja odpadów medycznych powstałych w wyniku działalności diagnostycznej oraz trucizn będzie odbywać się we własnym zakresie na i na koszt Najemcy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
15. zabezpieczenie we własnym zakresie sprzątania pomieszczeń i prania bielizny.

§ 5

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość przeprowadzenia prac modernizacyjnych wykraczających poza bieżące doraźne remonty i konserwacje przez Najemcę, przy czym prace te nie mogą wpłynąć na dostępność do świadczeń Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu koncepcję modernizacji pomieszczeń lub prac remontowych zgodną z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności techniczno-budowlanymi, wiedzą techniczną i wymaganymi przez przepisy prawa normami. Pomieszczenie podlegające modernizacji muszą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz.U. z 2006 r., nr 213, poz. 1568) oraz Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 03 marca 2004 r. w sprawie wymagań, jakim powinno odpowiadać medyczne laboratorium diagnostyczne (Dz. U z 2004 r. nr 408, poz. 43);
2. Wszelkie materiały i urządzenia, spełniać będą wymogi określone dokumentacją projektową, prawem budowlanym, w szczególności będą posiadać przewidziane prawem atesty, certyfikaty, opinie ITB o jednorazowym lub stałym dopuszczeniu do stosowania w budownictwie oraz będą zgodne z wymaganymi przez przepisy prawa normami.
3. Warunkiem wdrożenia prac modernizacyjnych lub remontowych jest akceptacja ww. prac przez Wynajmującego wyrażona na piśmie oraz zawarciu w tym przedmiocie odrębnego porozumienia.
4. Najemca wykona prace modernizacyjne i remontowe na własny koszt, bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu kosztów i nakładów.
5. Najemca podejmie wszelkie działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa prac, bezpieczeństwa pracowników oraz osób trzecich, w szczególności pacjentów i pracowników Wynajmującego i jest odpowiedzialny w całym okresie realizacji robót budowlanych adaptacyjno-dostosowawczych za stan bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych oraz innych obowiązujących przepisów prawa.
6. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia robót budowlanych adaptacyjno-dostosowawczych tak, w sposób jak najmniej uciążliwy dla pacjentów i pracowników Wynajmującego oraz zapewnienia ciągłość wykonywanych badań przez czas podjętych prac modernizacyjnych.

§ 6

1. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia o których mowa w § 1 ust.1 w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia zużycia wynikającego z normalnego korzystania.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust 1 Wynajmujący obciąży Najemca kosztami odnowienia najmowanych pomieszczeń.
3. W przypadku nie opuszczenia pomieszczeń przez Najemcę po zakończeniu okresu najmu Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kara umowna w wysokości 3 krotnej wysokości średniomiesięcznej kwoty czynszu miesięcznie. Ponadto Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach Najemcy pozostawionych w przedmiocie najmu.

§ 7

Opłaty ponoszone przez Najemcę:

1. Strony ustalają łączny czynsz za Pierwszy Okres Najmu i Drugi Okres Najmu na kwotę zł (słownie.....złoty) brutto ("Czynsz") w tym złotych netto + podatek VAT w kwocie..... złotych.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest w terminie 7 dni od zawarcia Umowy Najemca na rachunek bankowy nr Wynajmującego
3. W przypadku niezyskania przez Wynajmującego odpowiednich zgód na przedłużenie Umowy na Drugi Okres Najmu o których mowa w § 2 ust. 4 Wynajmujący zobowiązany będzie zwrócić Najemcy Czynsz w wysokości proporcjonalnej do niewykorzystanego okresu najmu w terminie do dnia 15 lipca 2012 r. Najemca jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Czynszu przez Wynajmującego.
4. Czynsz obejmuje zryczałtowane koszty ogrzewania Przedmiotu Najmu oraz wywozu nieczystości komunalnych do 1m³. W p[przypadku gdyby koszty te w okresie najmu wzrosły w znacznym stopniu (powyżej 10%) strony zawrą odpowiednie porozumienie o ponoszeniu przez Najemcę opłat z tego tytułu
5. Czynsz nie obejmuje opłat za media (energia elektryczna i woda), które to opłaty Najemca jest zobowiązany uiszczać za każdy miesiąc z dołu, w wysokości, wskazanej na fakturze wystawionej przez Wynajmującego, odpowiadającej zużyciu potwierdzonemu wskazaniem liczników. Rozliczenie opłat za media będzie dokonywane w oparciu o stawki wynegocjowane przez Wynajmującego z dostawcami mediów. Wynajmujący nie będzie z tego tytułu naliczał jakiegokolwiek marży. Najemca raz w roku ma prawo do weryfikacji kosztów Wynajmującego w powyższym zakresie.
6. Wynajmujący jest zobowiązany do wystawienia i przekazania Najemcy faktury obejmującej należności za media wskazane w ust. 2 w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który zapłata jest należna.
7. Najemca zobowiązany jest do zapłaty opłat za media wskazane w ust. 2 w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania faktury, wymienionej w ust. 3 przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Najemcy.
8. W przypadku opóźnienia w płatności opłat za media wskazane w ust. 2 Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych.

§ 8

Rozwiązanie umowy:

1. W Pierwszym Okresie Najmu Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem na dzień doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku, gdy:
 - a) Najemca opóźnia się z zapłatą świadczeń, o których mowa w § 6 Umowy, za co najmniej trzy kolejne, pełne okresy płatności – mimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i bezskutecznego upływu dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie zaległości oraz
 - b) w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową - mimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania.
2. W Pierwszym Okresie Najmu Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku gdy zostanie rozwiązana umowa o udzielanie świadczeń W przypadku gdy umowa o udzielanie świadczeń zostanie rozwiązana z przyczyn po stronie Najemcy (Przyjmującego Zamówienie) na wynajmującym nie ciąży obowiązek zwrotu czynszu za niewykorzystany okres najmu
3. W Okresie Najmu Najemca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem na dzień doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu:
 - a) w przypadku, gdy z przyczyn niezależnych od Najemcy stan techniczny Przedmiotu Najmu (stan mediów czy konstrukcji budynków itp.) uniemożliwia prawidłowe korzystanie z niego zgodnie

- z Umową.- mimo pisemnego wezwania przez Najemcę do usunięcia niezgodności w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania.
- b) W razie wypowiedzenia Umowy przez Najemcę w Pierwszym Okresie Najmu z przyczyn wskazanych w punkcie a) Wynajmujący zobowiązany będzie do zwrotu na rzecz Najemcy Czynszu za niewykorzystany okres najmu w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu.
4. W Drugim Okresie Najmu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadku gdy Najemca opóźnia się z zapłatą świadczeń, o których mowa w § 6 Umowy, za co najmniej trzy, kolejne pełne okresy płatności – mimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i bezskutecznego upływu dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie zaległości.
5. W Drugim Okresie Najmu Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku gdy zostanie rozwiązana umowa o udzielanie świadczeń W przypadku gdy umowa o udzielanie świadczeń zostanie rozwiązana z przyczyn po stronie Najemcy (Przyjmującego Zamówienie) na wynajmującym nie ciąży obowiązek zwrotu czynszu za niewykorzystany okres najmu.
6. W przypadku, gdy w Okresie Najmu Umowa ulegnie rozwiązaniu przed upływem okresu jej obowiązywania Wynajmujący zobowiązany będzie zwrócić Najemcy w terminie 90 dni od dnia rozwiązania Umowy kwotę odpowiadającą wysokości Czynszu za niewykorzystany okres najmu.
7. W przypadku, gdy w Drugim Okresie Najmu, z przyczyn niezależnych od Najemcy, stan techniczny Przedmiotu Najmu (jak np. stan mediów, konstrukcji budynku itp.) uniemożliwia prawidłowe korzystanie zgodne z umową – mimo pisemnego wezwania przez Najemcę do usunięcia niezgodności w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania i braku zapewnienia lokalu zastępczego – Najemca ma prawo do wynajmu lokalu równorzędnego Przedmiotowi Najmu a Wynajmujący pokryje koszty takiego wynajmu.

§ 9

1. W przypadku rozwiązania przez Najemcę umowy z przyczyn innych niż wymienione przez Wynajmującego przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości zł.
2. Odnośnie kary umownej zastrzeżonej w ust. 5, Wynajmujący zachowuje bez ograniczeń prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary na zasadach ogólnych.

§ 10

1. Po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta, Najemca zobowiązany jest opuścić Przedmiot Najmu i zwrócić go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Najemca nie odpowiada za zużycie Przedmiotu Najmu będące następstwem zwykłego i zgodnego z Umową użytkowania, w szczególności Najemca nie jest zobowiązany do malowania ścian w lokalu i przeprowadzania jakichkolwiek prac remontowych, poza usunięciem jednoznacznych i ewidentnych zniszczeń w Przedmiocie Najmu wynikających z działalności.
3. Po zakończeniu Umowy Najemca jest uprawniony do demontażu i swobodnego dysponowania wszystkimi zainstalowanymi na własny koszt elementami wyposażenia Przedmiotu Najmu o ile ich odłączenie od przedmiotu najmu nie spowoduje jego uszkodzenia lub utraty jego właściwości..

§ 11

Postanowienia dodatkowe

Wynajmujący na czas obowiązywania niniejszej umowy wyraża zgodę na zamieszczenie szyldu z logo Najemcy na ścianie budynku oraz umieszczenie stosownych oznakowań informujących o działalności Najemcy prowadzonej w budynkach Szpitala.

§12

1. Strony wyznaczają osoby odpowiedzialne za realizację umowy:
 - a) Ze strony Najemcy:.....
 - b) ze strony Wynajmującego:
2. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do uzgadniania form i metod pracy, udzielania koniecznych wyjaśnień i informacji, podejmowania innych niezbędnych działań koniecznych do prawidłowego wykonywania przedmiotu umowy.

§ 13

1. Najemca nie może dokonać cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody podmiotu tworzącego Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu, podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
5. Spory mogące wynikać w związku z realizacją umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie na drodze negocjacji. W razie braku porozumienia - spory rozstrzygał będzie sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

- | | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Załącznik nr 1 | Plan pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem laboratorium centralnego |
| Załącznik nr 2 | Plan pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem laboratorium bakteriologicznego |
| Załącznik nr 3 | Wykaz specjalistycznej aparatury medycznej. |
| Załącznik nr 4 | Protokół przekazania (zdawczo-odbiorczy) Przedmiotu Najmu. |
| Załącznik nr 5 | Odpis uchwały Rady Powiatu Otwockiego w przedmiocie wyrażenia zgody na przedłużenie obowiązywania Umowy na Drugi Okres Najmu. |