

U M O W A nr _____ **najmu pomieszczeń**

zawarta w Raciborzu w dniu _____ 2024 r. pomiędzy
podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - **Szpitałem Rejonowym im. dr Józefa Rostka w Raciborzu** /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/, adres: ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP: 6391703765, REGON: 276225587 reprezentowanym przez:

Dyrektora – **Ryszarda Rudnika**

zwanym dalej Udzielającym Zamówienie i/lub Zamawiającym, Zlecającym, Zleceniodawcą, Sprzedającym, Wynajmującym, Szpitalem

a

_____ z siedzibą w _____ (____-____)
przy ul. _____, zarejestrowanym w _____ nr
_____, NIP: _____, REGON: _____, opłacony/nieopłacony
kapitał zakładowy _____ zwanym w dalszym ciągu Przyjmującym zamówienie lub/i
Wykonawcą, Kupującym, Najemcą
reprezentowanym przez:

zwanymi również dalej łącznie Stronami, bądź osobno Stroną

o następującej treści:

§ 1

Umowa zostaje zawarta w oparciu o przepisy art. 26 i 27 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U.2024.799 t.j.) w związku z art. 146 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz.U.2024.146 t.j. ze zm.), zgodnie z protokołem z posiedzenia komisji konkursowej z dnia _____ /dokumentacja konkursowa tj. postanowienia szczegółowych warunków konkursu ofert wraz z załącznikami oraz ofertą złożoną przez Przyjmującego zamówienie stanowią integralną część łączącego Strony stosunku cywilnoprawnego/.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą _____, na której usytuowane są budynki Szpitala i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Mocą niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania a Najemca bierze przyjmuje w najem i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, przestrzegając postanowień umowy, pomieszczenia o łącznej powierzchni 713,4 m² (położone w budynku B na I piętrze; szczegółowy wykaz przedmiotu najmu zawiera załącznik nr 3; dalej: Przedmiot najmu), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności polegającej na wykonywaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki obrazowej, na które składają się udzielane w trybie pilnym i planowym, wykonywane całodobowo przez 7 dni w tygodniu, następujące badania:

- a. badania z zakresu radiologii klasycznej (RTG), w tym badania przyłózkowe,
- b. badania tomografii komputerowej (TK),
- c. badania ultrasonograficzne (USG), w tym współdziałanie lekarza radiologa podczas wykonywania biopsji pod kontrolą USG,
- d. badania rezonansu magnetycznego (MR)

na zasadach wskazanych w szczegółowych warunkach konkursu ofert wraz z załącznikami, ofercie złożonej przez Najemcę oraz umowie o udzielenie świadczeń zdrowotnych stanowiącej załącznik nr 1.

3. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną.
4. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do serwerowni w celu instalacji i serwisowania serwera.
6. Najemcy znany jest stan techniczny Przedmiotu najmu i oświadcza, że nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.
7. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi najszybciej w dniu 01.01.2025 r. nie później niż 07.01.2025r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po opróżnieniu pomieszczeń przez dotychczasowego Najemcę. Przed datą wydania przedmiotu najmu strony dopuszczają możliwość udostępnienia pomieszczeń w celu przeprowadzenia prac, o których mowa w § 4 ust. 1, które będą prowadzone w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego, i innych podmiotów działających na terenie szpitala. Wszelkie uzgodnienia w tym zakresie będą czynione w formie pisemnej z poszanowaniem interesów obu stron.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając regulacji wewnętrznych Wynajmującego odnoszących się do Przedmiotu Najmu /jednocześnie Najemca oświadcza, że zapoznał się z tymi regulacjami/, przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych, jak również innych powszechnie obowiązujących regulacji prawnych odnoszących się do przedmiotu umowy, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego, jak również korzystania przez inne osoby korzystające z pozostałych pomieszczeń znajdujących się w budynku Szpitala.
2. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody powstałe z winy Najemcy lub/i osób, korzystających ze świadczeń oferowanych przez Najemcę, w wyniku prowadzonej działalności, a także z tytułu niewykonania (również w drodze zaniechania) bądź nienależytego wykonania obowiązków umownych.
3. Najemca nie ma prawa przeniesienia praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego, jak również dopełnienia wymogów określonych w art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U.2024.799 t.j.). Zapis nie dotyczy podnajmu lokalu spółce powiązanej kapitałowo z Najemcą.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem. W razie nieobecności Najemcy Wynajmujący będzie miał możliwość przeprowadzenia kontroli, w obecności dobranych przez siebie osób. Częstotliwość kontroli nie może utrudniać ponad przeciętną miarę prowadzenia działalności przez Najemcę. Zapisy powyższe nie mają zastosowania w przypadku awarii, a wstęp do Przedmiotu Najmu winien być zapewniony w każdym czasie.

§ 4

1. Strony zgodnie postanawiają, iż Najemca zobowiązany będzie na własny koszt:

- a. przed rozpoczęciem działalności Najemca wykona na swój koszt remont i adaptację przedmiotu Najmu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, po zaakceptowaniu przez Wynajmującego planu remontu i zakresu prac do wykonania;
 - b. przed rozpoczęciem działalności Najemca wykonana na swój koszt instalację sieci IT;
 - c. wszystkie prace muszą spełniać obowiązujące standardy pod względem norm branżowych, bezpieczeństwa, ochrony środowiska, a ponadto winny być zrealizowane w sposób estetyczny i funkcjonalny; prace winny być poprzedzone wykonaniem projektu i kosztorysu szacunkowego, które muszą być zaakceptowane przez Wynajmującego; ostateczne określenie zakresu wykonanych robót nastąpi na podstawie dokonanych oględzin przez przedstawiciela Najemcy i przedstawiciela Wynajmującego oraz na podstawie kosztorysu powykonawczego, zaakceptowanego przez Wynajmującego.
2. Po wypełnieniu obowiązków, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie niezwłocznie do usunięcia pozostałości po pracach budowlanych na własny koszt, w celu doprowadzenia otoczenia pod względem funkcjonalności i estetyki do stanu pożądanego, ocenianego z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.
 3. Najemca zobowiązany będzie, przez czas trwania umowy, do utrzymania przedmiotu najmu w czystości, a także zachowania wszelkich standardów sanitarnych oraz innych obowiązujących przy prowadzeniu działalności, dla której przeznaczony będzie Przedmiot Najmu regulacji prawnych. Strony zgodnie ustalają, że obowiązek utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku obciąża Najemcę. Najemca zobowiązany jest w okresie najmu do przestrzegania przepisów o odpadach. Najemca oświadcza, iż wszystkie obowiązki leżące po stronie Wynajmującego wynikające z ustawy Prawo budowlane obciążać będą Najemcę, jak również obowiązki wynikające z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2024.275 t.j.) powierzone Najemcy na podstawie stosowanej odpowiednio regulacji art. 4 ust. 1a tej ustawy.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w wynajmowanym lokalu.
 5. Najemca wyposaży na własny koszt Przedmiot Najmu. Po zakończeniu umowy wyposażenie z Przedmiotu Najmu zostanie usunięte przez Najemcę, z zastrzeżeniem możliwości zgłoszenia przez Wynajmującego sprzeciwu co do usunięcia ruchomości wniesionych do Przedmiotu Najmu, w trybie art. 670 i 671 kc.
 6. Najemca zobowiązany jest usunąć wszelkie uszkodzenia i ślady zużycia powstałe w zajmowanych pomieszczeniach przekraczające następstwa prawidłowego używania.
 7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Miesięczny czynsz wynosi _____ złotych netto, który jest wynikiem przyjęcia stawki ____,00 złotych (słownie: _____ złotych) netto za jeden m².
2. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wynajmującego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz za najem płatny jest z góry, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury w terminie 14 dni od daty jej wystawienia. Za datę płatności uważany będzie dzień wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Oprócz czynszu najmu Najemcę bezpośrednio obciążają niżej wymienione opłaty i koszty eksploatacyjne, płatne na podstawie faktury wystawionej zgodnie z ustępem powyższym:
 - a. opłata za centralne ogrzewanie według wskaźnika procentowego użytkowanej powierzchni do całkowitej powierzchni bloku „B” pomnożonego przez wskazania licznika ciepła. Koszt GJ liczony jest cena gazu + koszt energii elektrycznej na wytworzenie ciepła + koszty eksploatacyjne poniesione na wytworzenie energii cieplnej,
 - b. opłata za energię elektryczną według wskazań podlicznika pomnożonego przez cenę jednostki

- energii zgodnie z obciążeniem przez dostawcę energii plus proporcjonalnie do zużytej energii koszty eksploatacyjne zasilającej blok „B” związane z eksploatacją sieci zasilającej,
- c. opłata za zimną wodę według wskaźnika powierzchni użytkowanej do całkowitej powierzchni użytkowej bloku pomnożonego przez aktualną cenę 1 m³ wody zgodnie z fakturą dostawcy,
 - d. opłata za ciepłą wodę wg wskaźnika powierzchni użytkowanej do powierzchni całkowitej użytkowej obsługiwanej przez wymiennikownię ciepłej wody w bloku „B” w zakresie ilości wody wskazanej przez licznik i energii cieplnej zużytej na wytworzenie jej wody,
 - e. opłata za odprowadzanie ścieków według wskaźnika powierzchni użytkowanej do całkowitej powierzchni użytkowej bloku pomnożonego przez aktualną cenę 1 m³ wody zgodnie z fakturą dostawcy,
 - f. opłaty za usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne według osobnej umowy, jaką Najemca zawrze z dostawcą tych usług lub Wynajmującym,
 - g. koszty wywozu i utylizacji nieczystości i odpadów według osobnej umowy, jaką Najemca zobowiązuje się zawrzeć z dostawcą tych usług, przy czym Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia pojemnika na śmieci w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego,
 - h. gazy medyczne tlen, sprężone powietrze będzie naliczone ryczałtowo po uzgodnieniu.
5. Najemca zobowiązany jest do opłacania czynszu w pełnej wysokości także w przypadku, gdy Przedmiot Najmu nie będzie w pełni wykorzystywany. Czynsz najmu nie będzie naliczany tylko i wyłącznie wtedy, gdy korzystanie z Przedmiotu Najmu nie było możliwe z przyczyn dotyczących Wynajmującego.
 6. Wynajmujący oświadcza, iż bank na konto którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.
 7. Jeżeli Najemca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek maksymalnych za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które Najemca odpowiedzialności nie ponosi.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony począwszy od dnia oddania Przedmiotu Najmu Najemcy do używania, do chwili zakończenia umowy o udzielenie świadczeń zdrowotnych stanowiącej załącznik nr 8 do szczegółowych warunków konkursu ofert. Rozwiązanie umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych, odstąpienie od niej, faktyczne zaprzestanie jej realizacji, względnie nieprzystąpienie do realizacji umowy będzie równoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ustępie powyższym, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu, w wysokości 200 % stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 powiększonej o podatek VAT, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
4. W razie wystąpienia przesłanek uprawniających Najemcę do żądania zwrotu wartości nakładów poczynionych na Przedmiot Najmu, określonych w umowie o udzielanie świadczeń zdrowotnych, podstawą ustalenia wartości zwrotu będą elementy ustalone w protokole powykonawczym, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. c umowy. Wartość ustalana będzie w oparciu o stan nakładów w chwili zwrotu Przedmiotu Najmu.

§ 7

Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje, w tym uzgodnienia będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu, pod rygorem przyjęcia doręczenia na wskazany w Umowie adres za skuteczne.

§ 8

1. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się ubezpieczyć we własnym zakresie Przedmiot Najmu lub Sprzęt, zgoda Wynajmującego nie będzie wymagana.
2. Umowa stanowi jedyne i całkowite porozumienie pomiędzy Stronami i czyni nieważnymi wszelkie uzgodnienia lub/i oświadczenia dokonane w jakiegokolwiek formie przez Strony przed zawarciem Umowy.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej, chyba że Umowa stanowi inaczej.
4. Umowa pozostanie skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa wobec ewentualnych nabywców Przedmiotu Najmu, o czym Wynajmujący zobowiązuje się poinformować każdego ewentualnego nabywcę.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne powszechnie obowiązujące regulacje porządku prawnego, właściwe na przedmiot Umowy, względnie status Stron, a także wewnętrznie obowiązujące u Wynajmującego regulacje prawne odnoszące się do Przedmiotu Najmu udostępnione na stronie internetowej Wynajmującego (BIP).
7. Koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Najemca.
8. Integralną część umowy stanowią zapisy szczegółowych warunków konkursu ofert wraz z załącznikami oraz oferta złożona przez Przyjmującego zamówienie, których postanowienia określają treść łączącego Strony stosunku cywilnoprawnego. W razie rozbieżności w poszczególnych zapisach, zastosowanie będzie miało rozwiązanie najbardziej korzystne dla Udzielającego zamówienie.
9. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

(data i podpis)

(data i podpis)