

do warunków szczegółowych postępowania konkursowego

**UMOWA NAJMU - WZÓR**

zawarta dnia ..... 2017 w Zabrze

pomiędzy:

Szpitałem Miejskim w Zabrze Sp. z o.o. ul. Zamkowa 4, 41-803 Zabrze, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000328484, o kapitale zakładowym w wysokości 39 942 450,00 zł, o numerze NIP: 648-270-05-83 i REGON 241127857

reprezentowanym przez:

.....  
 Zwanym dalej Wynajmującym,  
 a

....., wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez ..... pod numerem KRS ....., o kapitale zakładowym w wysokości ..... zł, o numerze NIP: ..... i REGON .....  
 reprezentowanym przez:

Zwanym dalej Najemcą,  
 .....

Strony zgodnie postanawiają, co następuje:

**PRZEDMIOT UMOWY****§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zabrze przy ul. Zamkowej 4 wpisanej w KW pod nr: GL1Z/00012428/6 i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy najmu części przedmiotowej nieruchomości.
2. W wyniku przeprowadzenia konkursu na świadczenia zdrowotne w zakresie wykonywania badań rezonansu magnetycznego (MR) dla pacjentów hospitalizowanych i zaopatrywanych w szpitalu wraz z najmem powierzchni użytkowej Szpitala Miejskiego w Zabrze Sp. z o.o. na pracownię rezonansu magnetycznego, Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 135,08m<sup>2</sup> przeznaczone do adaptacji celem przystosowania pomieszczeń na cele pracowni rezonansu magnetycznego, zlokalizowane w budynku „E” Szpitala Miejskiego w Zabrze Sp. z o.o. przy ul. Zamkowej 4 w Zabrze na kondygnacji 0 – przyziemie oraz kondygnacji I. Najemca uprawniony jest do wspólnego korzystania z części wspólnej korytarza I i klatki schodowej. Szczegółowy wykaz pomieszczeń stanowi Załącznik nr 4 do warunków szczegółowych postępowania konkursowego stanowiący jednocześnie Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. W okresie trwania stosunku najmu Najemca ma prawo do używania części wspólnych w zakresie, jaki jest wymagany dla prawidłowego korzystania z wynajmowanego lokalu oraz bez jakiegokolwiek uszczerbku dla praw Wynajmującego i pozostałych użytkowników budynku.
4. Drogi dojazdowe oraz powierzchnie wspólne mogą być wykorzystywane wyłącznie w sposób zgodny z niniejszą Umową. W szczególności zabrania się składowania na nich towarów i materiałów. Pojazdy, w tym sprzęt wykorzystywany do prac adaptacyjnych winny być zaparkowane w miejscu uprzednio wskazanym przez Wynajmującego na podstawie pisemnego zgłoszenia Najemcy drogą elektroniczną na adres [wlorek@szpitalmiejski.pl](mailto:wlorek@szpitalmiejski.pl), lub faxem na nr: 32 277 60 00 w. 123 z min. 3 dniowym wyprzedzeniem oraz nie utrudniać funkcjonowania oraz przejazdu innych środków transportu.
5. Przedmiot umowy najmu, o którym mowa w ust. 2 wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu prowadzenia działalności polegającej na wykonywaniu badań w zakresie diagnostyki obrazowej rezonansu magnetycznego (RM).



6. Przed rozpoczęciem działalności Najemca wykona na swój koszt remont i adaptację przedmiotu najmu, celem przystosowania pomieszczeń na pracownię rezonansu magnetycznego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, po uprzednim zaakceptowaniu przez Wynajmującego harmonogramu rzeczowego zakresu prac adaptacyjnych do wykonania, który Najemca jest zobowiązany przedłożyć do 14 dni od zawarcia Umowy. Ostateczny termin wykonania prac ustala się na dzień: 11.12.2017 r. Wynajmujący zastrzega sobie prawo monitorowania postępu prac remontowo - adaptacyjnych.
7. Najemca jest zobowiązany do wyremontowania korytarza szpitalnego w części segmentu „E”, kondygnacja 0 – przyziemie najpóźniej do 11.12.2017 r.
8. Prace, o których mowa w ust. 6 i 7 Najemca wykona w sposób niepowodujący zakłóceń w korzystaniu z budynku pozostałym użytkownikom. Na czas prowadzenia prac remontowo adaptacyjnych Najemca powoła Kierownika Budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Pracownicy, wykonujący prace remontowo-adaptacyjne winni być zaopatrzeni w odzież umożliwiającą identyfikację/odróżnienie ich od pracowników Wynajmującego np. kamizelki, T-shirty z logotypem firmy itp.
10. Najemca, zobowiązany jest przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych dokonać ubezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wynosić będzie co najmniej 100.000,00 zł. Polisa taka zawierać będzie tzw. „klauzulę OC najemcy”. Kopię polisy ubezpieczenia Najemca jest zobowiązany niezwłocznie dostarczyć Wynajmującemu. Brak aktualnego ubezpieczenia, o jakim mowa w zdaniach poprzednich, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
11. Najemca we własnym zakresie oraz na własny koszt:
  - a) usunie odpady (w tym materiały rozbiórkowe) wymagające utylizacji zgodnie z przepisami prawa. Koszt transportu odpadów na miejsce składowania oraz koszt ich składowania obciąża Najemcę. Wybrane składowiska obligatoryjnie muszą posiadać stosowne koncesje i zezwolenia do prowadzenia takiej działalności.
  - b) dokona wywozu i utylizacji materiałów niebezpiecznych (jeżeli takowe wystąpią).
12. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę z podmiotem uprawnionym do odbioru odpadów medycznych i komunalnych, i do przekazania Wynajmującemu potwierdzonej za zgodność kopii tej umowy w terminie 10 dni od jej zawarcia.
13. Najemca zrealizuje czynności, o których mowa powyżej w pkt nr 10 oraz pkt 11 lit a) i b) zgodnie z przepisami prawa. Najemca zobowiązany jest do udokumentowania Wynajmującemu prawidłowego działania w tym zakresie i jednocześnie ponosić będzie pełną odpowiedzialność finansową i prawną.
14. Rozpoczęcie udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie rezonansu magnetycznego nastąpi najpóźniej od dnia 08.01.2017 r. Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości czterech tysięcy złotych za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie rezonansu magnetycznego.

## § 2

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez obie Strony, stwierdzający jego stan techniczny. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczeń po zakończeniu umowy.
2. Po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta umowa najmu, Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na realizację prac, o których mowa w § 1 ust. 6 i 7, a ewentualne wykonane adaptacje Najemca pozostawi bezpłatnie Wynajmującemu.
3. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
4. Najemca przekaze 1 egz. Dokumentacji technicznej z zakresu przeprowadzonych prac remontowo-adaptacyjnych oraz protokoły odbioru dotyczące przedmiotu najmu w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie umowy najmu.
5. Najemcy znany jest stan techniczny Przedmiotu umowy i oświadcza, że nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.



6. Najemca zobowiązany jest do nieodpłatnego (na własny koszt i we własnym zakresie) wyposażenia przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 3 niezbędny do prawidłowej realizacji umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego nr .../.../DO/.../2017.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach przez Najemcę działalności komercyjnej w postaci świadczenia usług w zakresie diagnostyki obrazowej (RM).
8. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków z tytułu niniejszej Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3

1. W okresie wykonywania robót adaptacyjnych, Najemca będzie zobowiązany do regulowania wyłącznie opłat za zużyte media z zastrzeżeniem ust. 4. Po tym okresie, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu umówiony czynsz miesięczny, o którym mowa w ust. 2.
2. Czynsz najmu za przedmiot najmu określony w § 1 ust. 2 i 3 Strony ustalają na kwotę: ..... złotych netto miesięcznie (słownie: .....złotych) za 1m<sup>2</sup>, powiększony o obowiązujący podatek VAT.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bez zmiany niniejszej umowy do:
  - a) waloryzacji czynszu raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS oraz o zmiany cen kosztów eksploatacyjnych w razie ich zmian przez jednostki świadczące usługi dla Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat nastąpi od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu publikacji wskaźnika lub zmiany stawek dostawców mediów,
  - b) podwyższenia czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych w przypadku urzędowej zmiany stawek podatku VAT, bez konieczności zawierania aneksów do umowy.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie dodatkowo uiszczał opłaty eksploatacyjne zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej Umowy.
5. Opłata za ochronę i inne opłaty eksploatacyjne związane z funkcjonowaniem Przedmiotu Najmu, a nie dające się ustalić odrębnie dla Najemcy na podstawie wskazań liczników bądź pomiarów, będą wyliczane proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lub przez udział Najemcy w części kosztów ponoszonych przez Wynajmującego proporcjonalnie do jego udziału do ilości posiadanych urządzeń, punktów, które wymagają stałych opłat.
6. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu z dołu wraz z opłatami eksploatacyjnym w okresach miesięcznych w terminie 14 dni od doręczenia faktury VAT.
7. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu i opłatach eksploatacyjnych najemca uiszcza odsetki ustawowe.
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT na wszelkie płatności wynikające z niniejszej Umowy bez podpisu Najemcy.
9. Wszelkie płatności, wynikające z niniejszej Umowy, będą uważane za dokonane w dniu, w którym zapłacona kwota zostanie uznana na rachunku Wynajmującego.

### § 4

1. W zakresie eksploatacji pomieszczeń Najemca zobowiązany jest do:
  - a) Przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt pomieszczeń do wymogów organów kontrolujących jednostki ochrony zdrowia (Sanepid, nadzór budowlany, NFZ, inne) oraz utrzymywanie ich w należytym stanie
  - b) dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania pomieszczeń na swój koszt i ryzyko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego na zakres wykonanych prac, również prac związanych z przystosowaniem pomieszczeń do instalacji sprzętu i wyposażenia. Wynajmujący zobowiązuje się współpracować z Najemcą w celu umożliwienia uzyskanie wszelkich zgód niezbędnych do przeprowadzenia prac, o których mowa powyżej.
  - c) realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dot. stanu technicznego pomieszczeń.
  - d) ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
  - e) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu.



2. Udzielający Zamówienia zobowiązuje się do zapewnienia na potrzeby Pracowni rezonansu magnetycznego mocy do 100 kW z rozdzielni Szpitala Miejskiego w Zabrze Sp. z o.o. przy ul. Zamkowej 4 w Zabrzu.

#### § 5

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego :
  - a) oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania lub w podnajem lub poddzierżawę osobie trzeciej,
  - b) zmieniać celu i sposobu najmu wskazanego w § 1 ust. 2 i 4 niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zgadza się na zewnętrzne oznakowanie pracowni diagnostycznych, po wcześniejszej akceptacji jego formy i lokalizacji na terenie Szpitala.

#### § 6

1. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji najmowanych pomieszczeń. W tym celu Najemca zobowiązany jest udostępnić do wglądu wynajmowane pomieszczenia.
2. Wynajmujący jest zobowiązany poinformować Najemcę o zamiarze przeprowadzenia kontroli w terminie nie krótszym niż 3 (trzy) dni przed planowanym terminem kontroli. Wynajmujący jest zobowiązany przeprowadzić kontrolę w sposób niezakłócający działalności Najemcy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, w uzgodnieniu z Najemcą, dokonywania niezbędnych prac remontowo – budowlanych w pomieszczeniach wynajmowanych Najemcy.

#### § 7

1. Przedmiot umowy zostanie oddany w najem na okres 10 lat od dnia rozpoczęcia udzielania świadczeń zdrowotnych na przedmiocie najmu na podstawie umowy .../DO/...../2017. W okresie do dnia rozpoczęcia udzielania świadczeń zdrowotnych Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu do korzystania celem wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych na zasadach wynikających z niniejszej umowy z wyłączeniem obowiązku uiszczania opłat innych aniżeli wynikających ze zużycia mediów.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej Umowy w formie pisemnej ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a) nieprzedłożenia Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w §1 pkt. 10,
  - b) zalegania z należnym czynszem, jak również z opłatami eksploatacyjnymi za dwa okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu co najmniej 14 dniowego terminu, liczonego od doręczenia wezwania do zapłaty zaległości oraz bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu.
  - c) naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień Umowy, w szczególności używania przedmiotu Umowy niezgodnie z przeznaczeniem,
  - d) rozwiązania, wygaśnięcia umowy lub zaistnienia okoliczności o których mowa w umowie zawartej pomiędzy stronami na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego nr .../DO/...../2017.,
  - e) likwidacji lub przekształcenia formy organizacyjnej działalności Wynajmującego,
3. W przypadkach opisanych w ust. 2 Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na realizację prac, o których mowa w § 1 ust. 6 i 7, a ewentualne wykonane adaptacje Najemca pozostawi bezpłatnie Wynajmującemu.

#### § 8

1. Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego karę umowną w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonywania umowy w tym nieusunięcie wad w terminie wskazanym przez Wynajmującego - w wysokości 20% miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy taki przypadek.
2. Jeżeli wartość szkody przekroczy wartość należnych kar umownych, Zamawiający będzie mógł dochodzić odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach Kodeksu Cywilnego.

#### §9

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

### § 10

1. Strony zobowiązują się do polubownego i w dobrej wierze rozwiązywania wszelkich sporów mogących powstać na tle wykonywania niniejszej Umowy.
2. W przypadku braku porozumienia wszelkie spory wynikające na tle stosowania niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.  
Integralną część umowy stanowią załączniki:

1. Załącznik nr 1 do umowy najmu – opis pomieszczeń stanowiący przedmiot najmu,
2. Harmonogram rzeczowy.

Wynajmujący

Najemca