

UMOWA NAJMU

nr/2020

(Projekt)

zawarta w dniu r. w Parczewie, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Parczewie, ul. Kościelna 136, 21-200 Parczew, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnym publicznym zakładów opieki zdrowotnej, przez Sąd Rejonowy w Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000015873, NIP: 539-133-32-79,

który reprezentuje Janusz Hordejuk - Dyrektor, zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....
.....
.....
....., zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

o następującej treści:

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że w jego dyspozycji (nieodpłatnym użytkowaniu) znajdują się pomieszczenia przeznaczone do wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, o łącznej powierzchni 167,53 m². Przedmiotowe pomieszczenia zlokalizowane są w budynku Poradni Specjalistycznej – II piętro SP ZOZ w Parczewie przy ul. Kościelnej 136.
2. Szczegółowy plan powierzchni, o której mowa w ust 1 stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem NAJEMCY przedmiotową powierzchnię wraz z wyposażeniem laboratorium diagnostycznego, z przeznaczeniem na prowadzenie medycznego laboratorium diagnostycznego z utrzymaniem dotychczasowego profilu działalności laboratorium WYNAJMUJĄCEGO, a NAJEMCA wyraża na powyższą zgodę.
4. Szczegółowy wykaz wyposażenia zawiera załącznik nr 3.
5. Działalność prowadzona w w/w pomieszczeniach nie będzie konkurencyjna w stosunku do działalności jaką prowadzi WYNAJMUJĄCY, za wyjątkiem działalności związanej z prowadzeniem laboratorium diagnostycznego.
6. NAJEMCA jest zobowiązany do realizacji Umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej z roku, której przedmiotem jest udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej, na rzecz wynajmującego i według jego bieżących potrzeb w wynajętych pomieszczeniach.
7. Przekazanie oraz odbiór pomieszczeń laboratorium diagnostycznego oraz wyposażenia nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, po podpisaniu umowy.

§ 2

1. NAJEMCA zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) Używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 3 i 6 umowy zgodnie z przepisami prawa oraz nieprowadzenia w wynajętych pomieszczeniach działalności innej niż umówiona.

- 2) Doposażenia oraz przystosowania wynajmowanego laboratorium, w terminie do 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy we własnym zakresie i na własny koszt oraz do przystosowania wynajmowanych pomieszczeń laboratorium, tak aby spełniały one wymogi medycznego laboratorium diagnostycznego określone przepisami prawa, a NAJEMCA był w stanie wykonywać badania będące przedmiotem umowy wymienionej § 1 ust. 6, na własny koszt i we własnym zakresie. Przedmioty ruchome (sprzęt, urządzenia) wniesione w tym celu przez NAJEMCĘ do wynajmowanych pomieszczeń stanowią własność NAJEMCY i ponosi on wszelkie konsekwencje związane z ich użytkowaniem.
- 3) Nieoddawania przedmiotu najmu i jego wyposażenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
- 4) Pisemnego powiadamiania WYNAJMUJĄCEGO o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności w terminie do 7 dni od jej dokonania celem ewentualnej zmiany niniejszej umowy.
- 5) Niewnoszenia prawa najmu przedmiotu najmu jako aportu do spółki.
- 6) Przeprowadzania w czasie trwania umowy na swój koszt i we własnym zakresie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszym.
- 7) Zapewnienia WYNAJMUJĄCEMU dostępu do przedmiotu najmu w godzinach pracy laboratorium diagnostycznego w celu sprawdzenia rzetelności wykonywania umowy i zakresu wykonanych remontów i doposażenia pomieszczeń.
- 8) W ramach zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy, NAJEMCA w dniu zawarcia umowy tytułem kaucji, uiszcza na numer rachunku bankowego WYNAJMUJĄCEGO, podany w § 6 ust. 1, kwotę stanowiącą zryczałtowaną odpowiadającą wartości trzymiesięcznego czynszu brutto najmu określonego zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, zabezpieczającą wszelkie roszczenia WYNAJMUJĄCEGO wobec NAJEMCY, mogące wystąpić w czasie obowiązywania niniejszej umowy. Do kaucji będą miały zastosowanie następujące zasady:
 - a) WYNAJMUJĄCY będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 8 w szczególności w przypadku uchybienia przez NAJEMCĘ jakimkolwiek terminowi płatności zobowiązania powstałego w związku z realizowaną umową, względem WYNAJMUJĄCEGO i w wyznaczonym przez niego terminie.
 - b) NAJEMCA ma obowiązek uzupełnić kwotę kaucji do pełnej wysokości określonej w pkt 8 w przypadku skorzystania z niej przez Wynajmującego w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
 - c) WYNAJMUJĄCY zastrzega, że w sytuacji, gdy wniesiona kaucja, nie będzie wystarczająca dla pokrycia rzeczywistych kosztów należnych WYNAJMUJĄCEMU zobowiązań, będzie on uprawniony do żądania od NAJEMCY kwoty przewyższającej wartość wniesionej kaucji.
 - d) Kaucja, o której mowa w pkt. 8, zostanie zwrócona NAJEMCY w terminie do 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy.
 - e) Zwrot kaucji nastąpi na wskazany przez NAJEMCĘ numer rachunku bankowego, z zastrzeżeniem, że kaucja zostanie pomniejszona, o kwoty wykorzystane przez WYNAJMUJĄCEGO zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 3

WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itd., jeżeli awaria powstała nie z jego winy.

§ 4

1. NAJEMCA jest zobowiązany do zabezpieczenia przeciwpożarowego wynajmowanych pomieszczeń oraz do przestrzegania przepisów bhp i ochrony mienia.
2. WYNAJMUJĄCY zapewni dostęp do dróg transportowych dla dostaw zaopatrzenia dla NAJEMCY, dojścia personelu i pacjentów, miejsce w pomieszczeniu na składowanie odpadów medycznych oraz wskaże miejsce ustawienia kontenerów na odpady komunalne.

§ 5

1. NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO miesięcznego czynszu za najem pomieszczeń laboratorium diagnostycznego w wysokości 25,00 zł netto (słownie: dwadzieścia pięć złotych 00/100) za 1 m², plus obowiązujący podatek VAT, który przy ogólnej powierzchni 167,53 m² wynosi 4188,25 zł netto (słownie: cztery tysiące sto osiemdziesiąt osiem zł. 25/100) plus podatek VAT, łącznie 5151,55 zł brutto.
2. Oprócz czynszu wymienionego w ust. 1 NAJEMCA ponosić będzie miesięczne opłaty za
 - 1) centralne ogrzewanie w wysokości 167,53 m² x 3,70 zł netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - 2) wodę zimną i ścieki /ryczałt/ w wysokości 80,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT.
 - 3) podgrzanie wody zimnej /ryczałt/ w wysokości 170,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - 4) energię elektryczną wg. wskazań licznika zgodnie ze stawkami określonymi przez dostawcę energii elektrycznej
 - 5) abonament usługi „VoiceNet” na 2 linie telefoniczne w wysokości ustalonej na podstawie umowy operatorem,
 - 6) wywóz nieczystości stałych /ryczałt/ - w wysokości 100,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - 7) udział w sprzątaniu części wspólnych (korytarz przed laboratorium, klatka schodowa, sanitariat dla pacjentów /ryczałt/ 90,00 zł netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - 8) NAJEMCA będzie płacił WYNAJMUJĄCEMU podatek od nieruchomości w kwocie 18,00 zł za 1 m² najmowanej powierzchni naliczany za cały okres obowiązywania umowy 167,53 m² x 18,00 zł rocznie, co stanowi kwotę 3015,54 zł, miesięcznie 251,30 zł plus podatek VAT wg obowiązującej stawki. Zmiana stawki podatku od nieruchomości wprowadzona uchwałą przez Radę Miejską Parczewa spowoduje równocześnie zmianę ww. kwoty.
3. Zmiany wysokości podatku i opłat wymienionych w ust. 2 i niezależnych od WYNAJMUJĄCEGO dokonanych przez kontrahentów (dostawców) jest automatyczna i obligatoryjna również dla NAJEMCY i nie wymaga aneksowania umowy. WYNAJMUJĄCY poinformuje o tym NAJEMCĘ ze wskazaniem daty obowiązywania nowych stawek.
4. Oprócz czynszu wymienionego w ust. 1 za najem pomieszczeń laboratorium diagnostycznego NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty dzierżawy miesięcznej za najem wyposażenia laboratorium diagnostycznego w kwocie 100,00 zł netto (słownie: sto złotych) plus obowiązujący podatek VAT. NAJEMCA ma prawo do rezygnacji z wynajmowania części wyposażenia, która stanie się dla niego nieprzydatna, za zgodą WYNAJMUJĄCEGO i w tym przypadku kwota czynszu ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu. Zmniejszenie czynszu za najem wyposażenia nastąpi proporcjonalnie do wartości ewidencyjnej wynajmowanego sprzętu, z którego najemca zrezygnuje.
5. Wywóz i utylizację odpadów medycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpiecza na własny koszt NAJEMCA. WYNAJMUJĄCY udostępni pomieszczenie do składowania odpadów, o których mowa w zdaniu poprzednim.

§ 6

1. Strony ustalają, że czynsz za najem pomieszczeń oraz czynsz za najem wyposażenia laboratorium diagnostycznego oraz opłaty, o których mowa w § 5 płatne będą na rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Parczewie numer konta **92 8042 0006 0000 4851 2000 0020** w terminie do 7 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej na koniec miesiąca. Za datę zapłaty Strony przyjmują wpływ środków na rachunek WYNAJMUJĄCEGO.
2. Za każdy dzień zwłoki będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Należność wynikająca z faktur wystawianych na podstawie niniejszej umowy przez WYNAJMUJĄCEGO potrącana będzie z należnościami z faktur za dany miesiąc

wystawianych przez NAJEMCĘ za świadczenie usług na podstawie umowy, o której mowa w §1 ust. 4.

§ 7

1. Wszelkie remonty i adaptacje przedmiotu najmu wymagają uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. Zgoda taka musi być wydana przez WYNAJMUJĄCEGO, gdy w/w zmiany są potrzebne dla funkcjonowania laboratorium diagnostycznego, o ile zmiany te są dopuszczalne z punktu widzenia bezpieczeństwa budynku Szpitala oraz nie zakłócają prawidłowego funkcjonowania innych jednostek organizacyjnych Szpitala.
2. Koszt remontów, ulepszeń lub innych zmian przedmiotu najmu nie podlega zwrotowi, ani partycypacji ze strony WYNAJMUJĄCEGO, zarówno w przypadku gdy remont, ulepszenie lub inna zmiana przedmiotu najmu została dokonana za zgodą WYNAJMUJĄCEGO, jak i bez jego zgody.
3. Wszelkie ulepszenia poczynione w przedmiocie najmu przechodzą na własność WYNAJMUJĄCEGO po zakończeniu najmu.

§ 8

NAJEMCA może prowadzić działalność gospodarczą polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej w tym bakteriologii i serologii dla osób trzecich w wynajmowanych pomieszczeniach. Z tego tytułu może pobierać stosowne opłaty na własną rzecz za wykonane usług w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 9

1. W przypadku naruszenia przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy, w szczególności, obowiązków określonych w § 2, § 4 ust. 1 i 2, § 5 ust. 2 i 3 oraz ust. 5 i 6, WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.
2. W przypadku każdorazowego naruszenia przez NAJEMCĘ któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 2, NAJEMCA zapłaci karę umowną w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każde naruszenie.
3. W razie opóźnienia w dotrzymaniu terminu na wyposażenie pomieszczenia laboratorium, o którym mowa w § 2 pkt 2 umowy, WYNAJMUJĄCEMU będzie przysługiwało prawo żądania od NAJEMCY zapłaty kary umownej, naliczanej za każdy dzień opóźnienia w wysokości 10% wartości brutto miesięcznego czynszu najmu określonego w § 6 ust. 1.

§ 10

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 60 miesięcy, tj. od dnia r. do dnia
2. W każdym przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w § 1 ust. 4, umowa niniejsza także ulega rozwiązaniu.

§ 11

1. NAJEMCA oświadcza, że zobowiązuje się do zwrotu WYNAJMUJĄCEMU przedmiotu najmu w terminie – do godziny 20.00 w dacie rozwiązania umowy najmu.
2. Jeżeli w dniu zwrotu przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1, w wynajmowanych pomieszczeniach pozostaną rzeczy wniesione przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCY

po powiadomieniu NAJEMCY (np. fax, e-mail) ma prawo przenieść lub przetransportować je w inne miejsce na koszt i ryzyko NAJEMCY.

§ 12

NAJEMCA zobowiązuje się do zwrotu WYNAJMUJĄCEMU przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie. Podstawę do ustalenia stanu technicznego stanowi protokół zdawczo – odbiorczy, który zostanie sporządzony w ostatnim dniu trwania najmu.

§ 13

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.

§ 16

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 17

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Szczegółowy plan wynajmowanej powierzchni – załącznik nr 1
2. Protokół zdawczo–odbiorczy z przekazania pomieszczeń i wyposażenia laboratorium diagnostycznego – załącznik nr 2
3. Szczegółowy wykaz wynajmowanego wyposażenia laboratorium diagnostycznego – załącznik nr 3