

**MSS-TZP-ZPP-26-10/20**

**PROJEKT UMOWY**

**NAJMU LOKALU**

zawarta w dniu .....r. w Ostrołęce pomiędzy:

Mazowieckim Szpitalem Specjalistycznym im. dr. Józefa Psarskiego w Ostrołęce, Al. Jana Pawła II 120A, 07-410 Ostrołęka wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000147508, Nr NIP: 7582010430, zwanym dalej „WYNAJMUJĄCYM”, reprezentowanym przez:

- .....

a

.....

.....

zwanym/ą w treści umowy „NAJEMCĄ” reprezentowaną przez:

- .....

**§ 1**

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest użytkownikiem budynków zlokalizowanych w Ostrołęce na działce o nr ewidencyjnym 50730/21 przy Al. Jana Pawła II 120A.

**§ 2**

1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem NAJEMCY pomieszczenia o powierzchni **135,72m<sup>2</sup>** tj.:
  - a. ½ pomieszczenia C-30 zlokalizowanego na parterze budynku „C” o powierzchni użytkowej 29,20m<sup>2</sup>,
  - b. ½ pomieszczenia C-34 WC zlokalizowanego na parterze budynku „C” o powierzchni użytkowej 3,80m<sup>2</sup>,
  - c. 1/3 pomieszczenia nr D-22 szatnia, zlokalizowanego na parterze budynku „D” o powierzchni użytkowej 20,06m<sup>2</sup>
  - d. pomieszczenia zlokalizowane w budynku Portierni o powierzchni użytkowej 66,10m<sup>2</sup>.  
Powierzchnia wspólnej użyteczności dla w/w pomieszczeń wynosi 16,56m<sup>2</sup>.
2. Przekazanie pomieszczeń wyszczególnionych w ust.1 zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. NAJEMCA będzie wykorzystywał pomieszczenia w celu zapewnienia prawidłowej realizacji umowy na usługę całodobowej ochrony obiektów , mienia i ochrony doraźnej.
4. Powierzchnia wynajmowana w okresie obowiązywania umowy może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu.

**§ 3**

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się wobec NAJEMCY do następujących świadczeń:
  - dostawa energii elektrycznej,
  - dostawa zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenie ścieków,
  - ogrzewanie powierzchni,
  - wywozu nieczystości stałych.
2. WYNAJMUJĄCY zapewnia prawidłową eksploatację budynków, a w szczególności do niego należy:
  - naprawa elementów elewacji, klatek schodowych, schodów zewnętrznych, dźwigu osobowego itp.,

- wymiana urządzeń technicznych oraz sanitarnych w przypadku naturalnego zużycia i nieprzydatności do dalszego użytkowania,
- remont instalacji wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, polegający na wymianie pionów, zabezpieczeń itp.

#### § 4

1. NAJEMCA zobowiązuje się do zdeponowania jednego kompletu kluczy od wynajmowanych pomieszczeń w szatni/portierni tj. na posterunku ochrony. NAJEMCA zobowiązany jest do zapoznania się z zapisami Procedury postępowania z kluczami oraz zabezpieczenia pomieszczeń i obiektów Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego w Ostrołęce i stosować się do jej postanowień.
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie lub inne awarie i braku zdeponowanych w szatni/portierni kluczy zapasowych, ma prawo do wejścia do lokalu w celu usunięcia awarii. NAJEMCA ponosi wówczas wszelkie koszty związane z usunięciem szkód.
3. NAJEMCA zobowiązuje się dbać o pomieszczenia i użytkować je zgodnie z przeznaczeniem tj. tylko i wyłącznie do celów związanych z realizacją usługi określonej w §2 ust.3.
4. NAJEMCA nie może podnajmować i używać wynajętych pomieszczeń osobom trzecim.
5. Do obowiązków NAJEMCY należy w szczególności:
  - wykonywanie drobnych napraw i usuwanie usterek powstałych w wyniku eksploatacji poszczególnych instalacji (wyposażenia) jak na przykład: naprawa zamków w drzwiach, oknach, wymiana żarówek, bezpieczników, wyłączników, wymiana szyb itp.,
  - wykonywanie innych napraw powstałych z winy NAJEMCY lub jego klientów.
6. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez siebie i swoich klientów.
7. NAJEMCA zobowiązuje się do przestrzegania zakazu samowolnego umieszczania jakichkolwiek informacji na terenie Szpitala, a każdą konieczną do zamieszczenia informację oraz jej treść NAJEMCA ustali wcześniej z WYNAJMUJĄCYM. Zamieszczenie informacji wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

#### § 5

1. Niedotrzymanie przez NAJEMCĘ zobowiązań wynikających z §4 ust. 1 i 2, każdorazowo udokumentowane zostanie w „Karcie zgłoszenia nieprawidłowości”, będącej Załącznikiem Nr 2 do umowy, o której mowa w §2 ust.3.
2. Za udokumentowane nieprawidłowości, o których mowa w ust. 1, NAJEMCA zapłaci WYNAJMUJĄCEMU karę umowną w wysokości 100,00zł brutto (słownie: sto złotych 00/100).

#### § 6

1. NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU z tytułu najmu pomieszczeń miesięcznie kwotę

**5 800,42zł netto** + obowiązujący podatek od towarów i usług (VAT).

Wartość netto dla pomieszczeń wyszczególnionych w §2 ust. 1 obejmuje:		
czynsz najmu	$135,72 \text{ m}^2 \times 31,62\text{zł/m}^2$	= 4 291,47zł
energia elektryczna	$0,31\text{MWh} \times 524,30\text{zł/MWh}$	= 162,53zł
ogrzewanie z wykorzyst. en. elektr.	$1,08\text{MWh} \times 524,30\text{zł/MWh}$	= 566,24zł
centralne ogrzewanie	$69,62\text{m}^2 \times 8,94\text{zł/m}^2$	= 622,40zł
ciepła woda	$1,33\text{m}^3 \times 15,02\text{zł/m}^3$	= 19,98zł
zimna woda	$2,66\text{m}^3 \times 2,94 \text{zł/m}^3$	= 7,82zł

ścieki	$2,66\text{m}^3 \times 7.05 \text{ zł/m}^3$	=	18,75zł
nieczystości stałe	$1,4\text{m}^3 \times 79,45 \text{ zł/m}^3$	=	111,23zł"

2. W przypadku zmiany obowiązujących cen mediów zużywanych na potrzeby wynajmu WYNAJMUJĄCY zmieni stawki określone w ust. 1 proporcjonalnie do ponoszonych przez niego kosztów i wprowadzi tę zmianę w formie aneksu do umowy.

#### § 7

1. WYNAJMUJĄCY sporządzać będzie faktury VAT do 7 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Należność z tytułu najmu pomieszczeń oraz za zużyte media NAJEMCA wpłacać będzie na konto PKO BP S. A. O/O-ka nr 31 102038020000110200108639 w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury.
3. W przypadku niezapłacenia należności w terminie wyszczególnionym w ust. 2 za każde opóźnienie naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Kary umowne określone w §5 ust.2, NAJEMCA wpłacać będzie na konto PKO BP O/Oka nr 31 1020 3802 0000 1102 0010 8639 w ciągu 7 dni od daty wystawienia noty obciążeniowej.

#### § 8

1. Dokonywanie jakichkolwiek adaptacji pomieszczeń, stanowiących przedmiot umowy, winno być uprzednio uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM.
2. NAJEMCA ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na wynajmowaną nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu umowy.
3. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest przekazać pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania z czego WYNAJMUJĄCY sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy.

#### § 9

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Począwszy od 01 stycznia każdego roku kwota czynszu najmu wyszczególniona w § 6 ust.1 będzie waloryzowana o opublikowany przez prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacja następować będzie począwszy od miesiąca opublikowania tego wskaźnika przez prezesa GUS.

#### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres obowiązywania umowy na usługę całodobowej ochrony obiektów, mienia i ochrony doraźnej.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na usługę określoną w ust. 1 rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.

#### § 11

Uprawnienia i obowiązki stron oraz sprawy nie unormowane niniejszą umową regulują przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 12

Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego miejscowo dla WYNAJMUJĄCEGO.

#### § 13

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla NAJEMCY i dwa egzemplarze dla WYNAJMUJĄCEGO.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w dniu.....

Mazowiecki Szpital Specjalistyczny im. dr. Józefa Psarskiego w Ostrołęce przekazuje  
a firma

.....  
przyjmuje n/w pomieszczenia zlokalizowane w budynku Portierni, w budynku „C” oraz  
w budynku „D” przy Al. Jana Pawła II 120A:

### **1. BUDYNEK PORTIERNI pomieszczenia o pow. 66,10m<sup>2</sup>**

#### **❖ Pomieszczenie socjalne**

Żaluzje poziome 50x97cm szt.2 dołem, 30x50cm szt. 2 górą  
Żaluzje poziome 37x96cm szt.2 dołem 40x50cm szt.2 górą  
Zlewozmywak z blachy kwasoodpornej z baterią zlewozmywakową  
Grzejnik elektryczny 2szt.  
Podłoga tarket  
Ściany malowane farbą emulsyjną  
Glazura przy zlewozmywaku

#### **❖ Pomieszczenie pokój przyjęć pow. 12,14m<sup>2</sup>**

Żaluzje poziome 50x97cm szt.3 dołem 30x50cm szt. 2 górą  
Podłoga tarket  
Ściany malowane farbą emulsyjną  
Okienko podawcze aluminiowe  
Okno PCV  
Drzwi drewniane pełne

#### **❖ Pomieszczenie portierni o pow. 19,50m<sup>2</sup>**

Żaluzje pionowe 28,5m<sup>2</sup>  
Podłoga tarket  
Ściany malowane farbą emulsyjną  
Okna PCV  
Drzwi aluminiowe 2 skrzydłowe  
Okienko podawcze aluminiowe  
Grzejnik elektryczny

#### **❖ Węzeł sanitarny o pow. 6,93m<sup>2</sup>**

Ściany glazura na wysokości 2m powyżej malowane farbą emulsyjną  
Podłoga terakota  
Sedes typu kompakt  
Umywalka z baterią 1 wylewkową  
Brodzik prysznicowy  
Bateria prysznicowa  
Terma elektryczna  
Grzejnik elektryczny 2szt.  
Drzwi pełne drewniane przesuwane  
Drzwi pełne drewniane (łazienkowe)  
Drzwi pełne drewniane  
Zasłona z drążkiem 1kpl.

Półka na mydło 1szt.  
Wieszaki trój hak 2szt.  
Mata PCV pod natrysk 1szt.  
Pojemnik na ręczniki jednorazowe 1szt.  
Pojemnik na mydło 1szt.  
Pojemnik na papier toaletowy 1szt.

❖ **Przedsiónek wiatrolap o pow. 4,30m<sup>2</sup>**

Drzwi aluminiowe przeszklone  
Ściany malowane farbą emulsyjną  
Podłoga gres

❖ **Korytarz o pow. 8,13m<sup>2</sup>**

Ściany malowane farbą emulsyjną  
Podłoga gres

Najemcy przekazano po 3 klucze do wszystkich w/w pomieszczeń, a od drzwi wejściowych do budynku 6szt. ( po 3szt. do każdego zamka).

**2. BUDYNEK C pomieszczenia o pow. 33,00m<sup>2</sup>**

❖ **Pomieszczenie C30 Centralna Dyspozytornia (1/2 całkowitej powierzchni = 29,20m<sup>2</sup>)**

Ściany i sufit malowane farbą emulsyjną  
Podłoga tarket  
Okna PCV  
Drzwi pełne  
Grzejniki żeliwne  
Żaluzje pionowe (wertykale)

❖ **Pomieszczenie C34 WC (1/2 całkowitej powierzchni = 3,80m<sup>2</sup>)**

Ściany glazura do wysokości 2,05m powyżej malowane farbą emulsyjną  
Podłoga terakota  
Umywalka z baterią  
Sedes typu kompakt  
Pisuar

Powierzchnia wspólnej użyteczności (budynek C) 12,00m<sup>2</sup>

**3. BUDYNEK D pomieszczenie (szatnia dla pacjentów i odwiedzających) o pow. 60,20m<sup>2</sup> +13,70m<sup>2</sup> pow. wspólnej użyteczności**

Ściany i sufit malowane farbą emulsyjną  
Podłoga tarket  
Okna PCV  
Drzwi pełne  
Grzejniki żeliwne  
Żaluzje pionowe (wertykale)

**Na tym protokół zakończono i podpisano:**

**STRONA PRZEKAZUJĄCA**

**STRONA PRZYJMUJĄCA**