

Projekt

UMOWA NAJMU

zawarta dnia _____ r. w _____,

(zwana dalej: „Umową”) pomiędzy:

MAZOWIECKIM SZPITALEM SPECJALISTYCZNYM IM. DR. JÓZEFA PSARSKIEGO

W OSTROŁĘCE (07-410) przy al. Jana Pawła II 120A, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000147508, posiadającym NIP 7582010430 oraz REGON 000304616, reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej: „Wynajmującym”,

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

..... –

..... –

zwaną w dalej: „Najemcą”

zwani dalej łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem Umowy jest najem pomieszczeń znajdujących w budynku położonym przy ul. Jana Pawła II 120A w Ostrołęce na parterze bloku „C” i „A” o łącznej powierzchni użytkowej **583,90 m²** z przeznaczeniem na stację dializ (zwany dalej: „Przedmiotem najmu”).
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia Umowy i posiada zgodę odpowiednich organów na jej zawarcie na dowód czego przedstawia Uchwałę Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia nr (**Załącznik nr 1** do Umowy).
3. Ocena stanu technicznego Przedmiotu najmu dokonana zostanie w „protokole oceny stanu technicznego” sporządzonym po podpisaniu umowy najmu stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy. Podpisanie protokołu przez obie Strony będzie stanowiło potwierdzenie, iż żadna ze Stron nie wnosi uwag do stanu technicznego Przedmiotu najmu.

4. NAJEMCA gwarantuje, że Przedmiot najmu będzie wykorzystywany wyłącznie w celu świadczenia usług medycznych, w szczególności zorganizowania i prowadzenia stacji dializ.

§ 2

ZOBOWIĄZANIA I UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

- 1 WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się dbać o prawidłową eksploatację budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu, w tym w szczególności:
 - a) naprawiać elementy elewacji, klatek schodowych, schodów zewnętrznych itp.,
 - b) wymieniać urządzenia techniczne oraz sanitarne w przypadku zwykłego zużycia i nieprzydatności do dalszego użytkowania,
 - c) przeprowadzać naprawy i konserwacje, oraz w razie potrzeby dokonać wymiany, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej oraz centralnego ogrzewania.
- 2 NAJEMCA będzie miał zagwarantowane prawo do korzystania z Przedmiotu najmu przez cały okres najmu bez jakiegokolwiek nieuprawnionej ingerencji ze strony WYNAJMUJĄCEGO.
- 3 WYNAJMUJĄCY ma prawo kontroli wykorzystywania Przedmiotu najmu w terminach uzgodnionych uprzednio z NAJEMCĄ. Przeprowadzona kontrola nie może zakłócać działalności NAJEMCY prowadzonej w Przedmiocie najmu.
- 4 NAJEMCY będą udostępnione dwa miejsca postojowe (koperty) dla pojazdów dowożących pacjentów z niepełnosprawnością.
- 5 WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na umieszczenie na Przedmiocie najmu znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności oraz logo firmy.

§ 3

ZOBOWIĄZANIA I UPRAWNIENIA NAJEMCY

1. W związku z korzystaniem z Przedmiotu najmu, przez cały okres Najmu, NAJEMCA zobowiązuje się:
 - a) dbać o Przedmiot najmu, wykorzystując go zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami oraz zasadami prawidłowej gospodarki, przestrzegać przepisów prawa administracyjnego, przepisów sanitarnych i regulaminów przeciwpożarowych mających związek z przedmiotem najmu,
 - b) opłacać należności za korzystanie z mediów w obrębie Przedmiotu najmu, w tym z gazów medycznych, wody, energii elektrycznej, odprowadzania nieczystości stałych i płynnych,
 - c) korzystać z Przedmiotu najmu oraz wszelkich znajdujących się w nim urządzeń i wyposażenia w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. NAJEMCA ma prawo

użytkować Przedmiot najmu przez całą dobę, we wszystkie dni roku, w tym w soboty, niedziele i święta,

- d) dokonywać bieżącej konserwacji Przedmiotu najmu na swój koszt (nakłady konieczne), tak, aby nie pogorszyć stanu Przedmiotu najmu, w tym w szczególności malowania ścian, naprawy kranów, spłuczek i innych drobnych urządzeń sanitarnych, utrzymanie właściwego stanu podłóg,
 - e) wykonywać wszelkie prace oraz czynności wymagane na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawa a dotyczące działalności NAJEMCY, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli prace te wymagały będą zmian konstrukcyjnych lub remontu dotyczącego struktury (ścian, stropów) Przedmiotu najmu, to takie prace zobowiązany jest przeprowadzić w uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM, z tym zastrzeżeniem, że WYNAJMUJĄCY nie będzie mógł odmówić zgody na dokonanie zmiany, jeżeli zmiany będą konieczne w związku z działalnością prowadzoną przez NAJEMCĘ.
2. NAJEMCA ma prawo za zgodą WYNAJMUJĄCEGO przenieść prawa i zobowiązania wynikające z Umowy na osobę trzecią powstałą w wyniku podziału, połączenia lub w inny sposób kapitałowo lub osobowo związaną z NAJEMCĄ lub związaną z członkami władz NAJEMCY – w powyższym przypadku NAJEMCA poinformuje WYNAJMUJĄCEGO o przeniesieniu praw na osobę trzecią, która wstąpi w prawa i obowiązki WYNAJMUJĄCEGO.
 3. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające z prowadzonej przez niego działalności na terenie Przedmiotu najmu.

§ 4

AWARIE TECHNICZNE I UBEZPIECZENIE

1. NAJEMCA zobowiązuje się do natychmiastowego zgłaszania WYNAJMUJĄCEMU poważniejszych awarii technicznych i nieprawidłowości Przedmiotu najmu (zewnątrzne ściany budynku, dach budynku, klatki schodowe, instalacja wodno-kanalizacyjna) w ciągu 12-godzin.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za awarię i nieprawidłowości powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
3. NAJEMCA zobowiązuje się przechowywać całą dokumentację dotyczącą kosztów remontów dokonywanych w okresie użytkowania Przedmiotu najmu.
4. NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt dokona ubezpieczenia własnego mienia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na własny koszt zabezpieczy lokal przed włamaniem oraz zapewni w nim przestrzeganie przepisów sanitarnych, BHP i p-poż.

5. NAJEMCA ma obowiązek posiadać przez cały czas trwania Umowy najmu aktualną polisę ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością medyczną w Przedmiocie najmu. Na żądanie WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA okaże aktualnie obowiązującą polisę ubezpieczeniową.
6. NAJEMCA dla zachowania bezpieczeństwa zobowiązuje się do zdeponowania jednego kompletu kluczy od wszystkich wynajmowanych pomieszczeń w szatni/portierni tj. na posterunku ochrony, zgodnie z zapisami Procedury postępowania z kluczami oraz zabezpieczenia pomieszczeń i obiektów Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego w Ostrołęce.
7. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych takich jak np. pożar, zalanie lub inne awarie ma prawo do wejścia do lokalu w celu usunięcia awarii z wykorzystaniem kluczy zdeponowanych.
8. W przypadku braku kluczy zapasowych NAJEMCA ponosi wszelkie koszty związane z usunięciem szkód, związanych ze zdarzeniami, o których mowa w ust. 7.

§ 5

CZYN SZ I DODATKOWE OPŁATY

1. NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU z tytułu najmu lokali miesięcznie kwotę 26 427,83zł netto + obowiązujący podatek od towarów i usług (VAT).
Wartość netto obejmuje:

-czynsz najmu	583,90m ²	x 32,96zł/m ²	= 19 245,34zł
-centralne ogrzewanie	583,90m ²	x 9,10zł/m ²	= 5 313,49zł
-ciepła woda	35m ³	x 15,24zł/m ³	= 533,40zł
-zimna woda	70m ³	x 2,94zł/m ³	= 205,80zł
-ścieki	70m ³	x 7,06zł/m ³	= 494,20zł
-nieczystości stałe	8m ³	x 79,45zł/m ³	= 635,60zł
2. Oprócz czynszu NAJEMCA zobowiązuje się uiszczać opłaty za energię elektryczną według stawki 524,30zł/MWh w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii zainstalowanego przez NAJEMCĘ na własny koszt. Do kwoty tej zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W przypadku zmiany obowiązujących cen mediów zużywanych na potrzeby wynajmu WYNAJMUJĄCY zmieni stawki określone w §5 ust. 1 i 2, proporcjonalnie do ponoszonych przez niego kosztów, i wprowadzi tę zmianę w formie aneksu do umowy.
4. Z tytułu najmu pomieszczeń WYNAJMUJĄCY sporządzać będzie fakturę VAT do 7 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
5. Za zużytą energię elektryczną według odczytu licznika WYNAJMUJĄCY sporządzać będzie fakturę VAT do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

6. Czynnosc oraz opłaty dodatkowe NAJEMCA wpłacać będzie na konto PKO BP S. A. O/Ostrołęka nr 31 1020 3802 0000 1102 0010 8639 w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur bez jego podpisu.
7. WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w zakresie czynszu najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Po upływie tego okresu obowiązuje NAJEMCĘ nowa stawka czynszu.
8. Począwszy od 1 stycznia każdego roku kwota czynszu najmu określona w §5 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.

§ 6

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, okres najmu rozpoczyna się w dniur. i trwa.....lat.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
3. WYNAJMUJĄCY ma prawo do rozwiązania Umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) NAJEMCA zalega z zapłatą czynszu wynikającego z § 5 Umowy za dwa pełne okresy płatności,
 - b) NAJEMCA w sposób rażący i uporczywy narusza istotne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tych naruszeń,
 - c) NAJEMCA narusza postanowienia Umowy dotyczące zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej,
 - d) NAJEMCA zostanie postawiony w stan likwidacji (dobrowolnej lub obowiązkowej), bądź zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu spółki NAJEMCY (chyba, że spółka została postawiona w stan likwidacji bądź podjęto uchwałę o rozwiązaniu w celu przekształcenia, podziału lub połączenia spółek).
 - e) w każdym czasie za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. NAJEMCA ma prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a) obowiązujące przepisy prawne uniemożliwią prowadzenie NAJEMCY działalności w zakresie stacji dializ, lub w istotny sposób zmienią obowiązujący w dacie podpisania umowy porządek prawny dotyczący prowadzenia lub finansowania świadczeń udzielanych przez NAJEMCĘ,
 - b) odpowiednie organy, w szczególności Narodowy Fundusz Zdrowia (lub inna odpowiednia instytucja zastępująca NFZ) nie zawrze lub nie przedłuży

- z NAJEMCĄ umowy o finansowanie świadczeń zdrowotnych,
- c) WYNAJMUJĄCY w sposób rażący i uporczywy narusza istotne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tych naruszeń,
- d) WYNAJMUJĄCY narusza postanowienia Umowy dotyczące zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej,
5. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Po zakończeniu najmu, NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Po zakończeniu najmu, NAJEMCA ma prawo zabrania wszelkich elementów wyposażenia przedmiotu najmu będących własnością NAJEMCY.

§ 7

CZĘŚCIOWA NIEWAŻNOŚĆ

Jeśli jakiegokolwiek postanowienie zawartej Umowy okaże się nieważne lub niemożliwe do wykonania, nie będzie to oznaczać nieważności lub niewykonalności całej Umowy, zaś Umowa będzie tłumaczona tak, jakby nie zawierała danego nieważnego lub niewykonalnego postanowienia. Podobnie będą tłumaczone prawa i obowiązki Stron. Strony dołożą starań, aby zmienić dane postanowienia w taki sposób, aby cel Umowy został osiągnięty w najszerszym, dopuszczonym prawem zakresie.

§ 8

KLAUZULA WSPÓLNYCH WARTOŚCI

1. Czynsz najmu jest czynszem ustalonym na zasadach rynkowych i dotyczy wyłącznie realizacji stosunku prawnego łączącego NAJEMCĘ z WYNAJMUJĄCYM. Nie jest związane z jakimikolwiek decyzjami dotyczącymi wyboru, ilości zużycia czy promocji produktów NAJEMCY. Nie stanowi także rekompensaty za inne działania czy decyzje WYNAJMUJĄCEGO związane z prowadzoną działalnością NAJEMCY.
2. WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest do przestrzegania prawa pacjenta do swobodnego wyboru placówki udzielającej świadczeń opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych.
3. Nawiązanie jakiegokolwiek stosunku prawnego z innym podmiotem nie może mieć wpływu na realizację niniejszej umowy oraz nie może mieć wpływu na decyzje dotyczące miejsca leczenia pacjentów dializowanych.
4. Strony będą przestrzegać wszystkich obowiązujących przepisów dotyczących konfliktu interesów. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że brak jest jakichkolwiek przeciwwskazań prawnych i faktycznych co do zawarcia Umowy i zobowiązuje się do poinformowania NAJEMCY o każdorazowym zaistnieniu przeszkód w tym zakresie.

5. Zgodnie z Kodeksem etyki i postępowania w biznesie, NAJEMCA przestrzega wartości jakimi są uczciwość i postępowanie zgodnie z prawem, zwłaszcza w odniesieniu do zwalczania przekupstwa i korupcji. NAJEMCA podtrzymuje te wartości zarówno we własnych działaniach, jak i w relacjach z partnerami biznesowymi. Utrzymanie sukcesu i reputacji NAJEMCY zależy od wspólnego zobowiązania się do stosownego działania. Wraz z NAJEMCĄ, WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do podtrzymywania tych podstawowych wartości poprzez przestrzeganie obowiązujących regulacji i przepisów prawa.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja związana z realizacją postanowień niniejszej umowy będzie doręczana na poniższe adresy:
- **WYNAJMUJĄCY** - Mazowiecki Szpital Specjalistyczny im. dr. Józefa Psarskiego
w Ostrołęce Al. Jana Pawła II 120A, 07-410 Ostrołęka
 - **NAJEMCA** -

W przypadku zmiany adresu przez którąkolwiek ze Stron korespondencja wysyłana będzie na dotychczasowy adres ze skutkiem doręczenia do dnia zawiadomienia Strony przeciwnej o zmianie adresu.

2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy, a także jej uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.
5. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznikami do umowy są:

1. Uchwała Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia
2. Protokół oceny stanu technicznego z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
sporządzony w dniu

Mazowiecki Szpital Specjalistyczny im. dr. Józefa Psarskiego w Ostrołęce przekazuje
a firma
przyjmuje pomieszczenia w budynku C i A.
Stan n/w pomieszczeń:

- Instalacja centralnego ogrzewania:

-Instalacja elektryczna :

- Instalacja wodno kanalizacyjna:

-Armatura sanitarna:

-Stolarka drzwiowa i okienna:

-Ściany i podłogi:

PRZEKAZUJĄCY

PRZYJMUJĄCY

Wykaz Pomieszczeń blok C i A

Lp.	Nr pok.	Pomieszczenie	Pow. m ²	Uwagi
1.	C 01	Wiatrołap	7,60	
2.	C 02	Hol/poczekalnia	38,10	
3.	C 03	Rejestracja	10,00	
4.	C 04	Pokój kierownika	11,10	
5.	C 05	Pokój odpoczynku	12,60	
6.	C 06	Szatnia personelu	8,10	
7.	C 06a	Łazienka personelu	3,80	
8.	C 07	Pokój badań	14,30	
9.	C 08	WC pacjentów niepełnosprawnych	5,30	
10.	C 10	Korytarz	43,80	
11.	C 11	Pom. Techniczne	9,70	
12.	C 12	Archiwum	5,00	
13.	C 13	Pom. pomocnicze	5,00	
14.	C 13a	Pom. magazynowe	3,70	
15.	C 14	Stacja uzdatniania wody+CDK	20,50	
16.	C 16	Korytarz	74,70	
17.	C 16a	Przedśionek	6,60	
18.	C 17	Łazienka	4,00	
19.	C 18	Szatnia pacjentów	7,00	
20.	C 19	Szatnia pacjentów kobiet	7,60	
21.	C 20	Szatnia pacjentów	6,50	
22.	C 20a	Łazienka pacjentów	5,00	
23.	C 21	Sala dializ pacjentów HBS 4 stanowiska	41,10	
24.	C 22	Łazienka personelu	5,00	
25.	C 23	Pokój lekarzy	13,40	
26.	C 24	Pokój oddziałowej	12,20	
27.	C 25	Pokój pielęgniarok	11,10	
28.	C 26	Brudownik	2,50	
29.	C 27	Pomieszczenie tech. klimatyz.	16,20	
30.	C 28	Sala dializ pacjentów 9 stanowisk	90,00	
31.	C 29	Pomieszczenie porządkowe	1,60	
32.	C 24	Część korytarza	8,35	odjęto dla szpitala
33.	C 25	Część pomieszczenia z depozytu ubrań	41,85	dodano z depozytu ubrań
34.	A 36a	Pomieszczenie socjalne	22,20	
		Powierzchnia wspólna	22,80	
		RAZEM	598,30	
35.	C 10	Część korytarza	14,40	odjęto dla szpitala
Aktualny Wynajem			583,90	