

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU LOKALI I TERENU DLA PROWADZENIA DIAGNOSTYKI OBRAZOWEJ

zawarta w dniu r.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Gdyńskiej 1/3 w Wołominie wpisanym w Księdze Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Oddział Ksiąg Wieczystych WA1W/00039250/1 i jest uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu.

§ 2.

1. Na podstawie Uchwały Nr –/2018 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 2018r. Szpital Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie wynajmuje lokale o powierzchni 324 m² w budynku głównym i teren zewnętrzny przyległy do budynku głównego Szpitala o powierzchni 300 m², z przeznaczeniem na outsourcing świadczeń zdrowotnych prowadzonych całodobowo w zakresie kompleksowych badań diagnostyki obrazowej.
2. Wynajem lokali i terenu obejmuje:
 - a) pomieszczenia usytuowane na II piętrze budynku głównego Szpitala o powierzchni 274 m² z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki obrazowej Rtg i Usg,
 - b) pomieszczenia usytuowane na parterze budynku głównego Szpitala o powierzchni - 50 m² z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych pod instalację tomografu komputerowego - TK,
 - c) teren o powierzchni 300 m² pod zagospodarowanie i instalację kontenerowego rezonansu magnetycznego – MR.
3. W wynajętych lokalach i terenie **Najemca** zobowiązany jest do realizacji umowy, której przedmiotem jest całodobowe udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki obrazowej.
4. Szczegółowy wykaz lokali i terenu wraz z określeniem ich powierzchni zawiera załącznik ... do umowy.
5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego wraz z opisem stanu technicznego w terminie 7 dni od zawarcia umowy.
6. Lokale będące przedmiotem najmu, zaprojektowane na potrzeby prowadzenia świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki obrazowej wyposażone są w:
 - a) rezerwowaną wspieraną agregatem prądowtórycznym z UPS instalację elektryczną,
 - b) instalację teletechniczną połączoną z automatyczną centralą telefoniczną,
 - c) instalację informatyczną,
 - d) instalację sygnalizacyjną pożaru zintegrowaną z systemem monitoringu centralnego Szpitala,
 - e) instalację grzewczą co,
 - f) instalację wody zimnej i ciepłej,
 - g) instalację kanalizacyjną,
7. Teren zewnętrzny będący przedmiotem najmu zagospodarowany zostanie przez **Najemcę** na jego koszt i we własnym zakresie, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu, za zgodą **Wynajmującego**.
8. Instalowany kontener rezonansu magnetycznego powinien posiadać własne ogrzewanie, instalację elektryczną i oświetleniową oraz wentylację i klimatyzację oraz stosowne zabezpieczenia.
9. **Wynajmujący** udostępni **Najemcy** infrastrukturę związaną z dostępem i podłączeniem instalacji elektrycznej zasilającej kontenerową stację rezonansu magnetycznego.

§ 3.

1. W zakresie eksploatacji przedmiotu najmu **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt pomieszczeń lokali i terenu wraz z kontenerem do wymogów organów kontrolujących jednostki ochrony zdrowia (Sanepid, nadzór budowlany, NFZ, inne) oraz utrzymywanie ich w należytym stanie.
 - b) nie dokonywania bez zgody **Wynajmującego** żadnych zmian i ulepszeń w lokalach, które naruszałby substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanych lokali poza ich przeznaczenie.

- c) dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania pomieszczeń lokali na swój koszt i ryzyko po uzyskaniu 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.
 - d) realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dot. stanu technicznego pomieszczeń.
 - e) ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
 - f) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu.
 - g) Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Ewentualne wykonane adaptacje **Najemca** pozostawi bezpłatnie wynajmującemu.
2. **Najemca** zobowiązany jest na swój koszt dostarczyć i zamontować sprzęt niezbędny do realizacji zadań umowy na świadczenia zdrowotne.
 3. **Najemca** zobowiązany jest posiadać własny system dystrybucji danych za pośrednictwem modułów RIS i PACS, działających w protokole HL7.
 4. **Najemca** ma obowiązek uzyskania pisemnego zezwolenia od **Wynajmującego** na wszystkie prace remontowo- budowlane i adaptacyjne.
 5. **Najemca** jest zobowiązany do utylizacji odpadów komunalnych, medycznych oraz trucizn na własny koszt.
 6. **Najemca** zobowiązany jest do uzyskania wymaganych pozwoleń na świadczenie usług w przedmiocie wynajmowanych lokalach i na terenie.
 7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń **Najemcy** w budynku i na zewnątrz na terenie Szpitala wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
 8. **Najemca** ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego, w miejscu do tego celu wyznaczonym, na terenie Szpitala.
 9. Sprzątanie, dezynfekcja, dezynsekcja oraz dozór lokali oraz terenu objętego przedmiotem umowy **Najemca** zabezpiecza we własnym zakresie.
 10. **Najemca** zobowiązuje się do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi oraz do wyposażenia przedmiotu umowy w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze, zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednich przepisach.
 11. Do obowiązków **Najemcy** należy ubezpieczenie zainstalowanego sprzętu od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
 12. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.

§ 4.

1. **Najemca** zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem i wymaganymi warunkami eksploatacji.
2. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych.
3. W czasie trwania umowy **Najemca** ma obowiązek dokonywania napraw i konserwacji niezbędnych dla zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym.
4. **Najemca** nie może podnajmować przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego**.

§ 5.

1. **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz miesięczny za wynajem:
 - a) pomieszczeń usytuowanych na II piętrze budynku głównego Szpitala o powierzchni 274 m² w wysokości zł/ m² netto + VAT% .
 - b) pomieszczeń na parterze budynku głównego Szpitala o powierzchni 50 m² w wysokości zł/m² netto + VAT%
 - c) terenu o powierzchni 300 m² w wysokości zł/m²netto + VAT%;
 łącznie na kwotę.....**PLN netto + VAT%** w obowiązującej wysokości (słownie 00/100)

miesięcznie.

2. Oprócz czynszu **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** opłaty dodatkowe naliczane miesięcznie:
 - a) za zużycie energii elektrycznej - wg wskazań podliczników x cena brutto za kWh stosowana przez ZE,
 - b) za rozmowy telefoniczne - według bilingu zgodnie z cennikiem Operatora,
3. Począwszy od dnia 1 stycznia 2019 r. czynsz będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
4. Zmiany dokonane w ramach ust. 3 następują w drodze powiadomienia **Najemcy** i nie stanowią zmiany umowy.
5. W razie zmiany cen mediów **Wynajmujący** dokona zmiany wysokości opłat dodatkowych bez konieczności zmiany umowy.
6. Czynsz wraz z opłatami dodatkowymi płatny będzie przelewem, w terminie **14 dni** od daty otrzymania faktury na konto **Wynajmującego** w Banku Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej numer **05 8923 0008 0150 7177 2015 0001**. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
7. Za zwłokę w zapłacie czynszu oraz opłat dodatkowych **Najemca** płacić będzie odsetki ustawowe.
8. **Najemca** oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
9. **Najemca** zobowiązany jest przed podpisaniem umowy wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości dwukrotnego miesięcznego czynszu wymienionego w ust. 1.
10. Kaucja zabezpieczająca zwolniona zostanie po ustaniu umowy, w ciągu 14 dni na konto wskazane przez **Najemcę**.

§ 6.

1. **Najemca** zobowiązany jest na własny koszt do podłączenia wszystkich urządzeń służących do prowadzenia usług w zakresie świadczeń medycznych w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zobowiązany jest na własny koszt dokonać podłączenia podliczników poboru energii elektrycznej w miejscach wskazanych przez **Wynajmującego**.
3. Odczyt podliczników będzie dokonywany przez pracownika Sekcji Technicznej **Wynajmującego** – w obecności przedstawiciela **Najemcy**, w ostatnim dniu każdego miesiąca.
4. **Wynajmujący** ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale **Najemcy**.
5. **Najemca** zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez **Wynajmującego** po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

§ 7.

1. W przypadku rozwiązania umowy **Najemca** ma obowiązek zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym uwzględniając normalne zużycie związane z eksploatacją lokali oraz uprzątnąć teren.
2. **Najemca** zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód powstałych w czasie trwania umowy na skutek zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu.
3. **Wynajmujący** zastrzega, że z chwilą odbioru przedmiotu umowy w stanie znacznie pogorszonym i zdewastowanym ponad normalne zużycie, przeprowadzi remont we własnym zakresie obciążając **Najemcę** kosztami w ramach kaucji zabezpieczającej.
4. Strony dopuszczają kompensatę wzajemnych wierzytelności.
5. W ostatnim dniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczny oraz stopień zużycia przedmiotu umowy.

§ 8.

1. Umowa została zawarta na czas określony od..... do.....tj. na czas obowiązywania umowy na świadczenie usług medycznych w zakresie kompleksowych badań diagnostyki obrazowej.
2. **Wynajmującemu** służy prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem .
 - c) zalegania z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności.W w/w przypadkach wpłacona kaucja przepada na rzecz **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę w przypadku, gdy:

- a) przestanie obowiązywać odrębna umowa na świadczenie usług w zakresie diagnostyki obrazowej,
 - b) przedmiot umowy stanie się konieczny do prowadzenia działalności Wynajmującego w innym zakresie,
 - c) zajdzie potrzeba przeniesienia miejsca świadczenia usług w zakresie diagnostyki obrazowej do innej lokalizacji,
 - d) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja **Najemcy**,
 - e) w razie naruszenia przez **Najemcę** postanowień niniejszej umowy.
4. **Najemca** może rozwiązać umowę w przypadku, gdy:
- a) zaprzestanie prowadzenia działalności,
 - b) ogłosi upadłość lub likwidację.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z przyczyn podanych w ust.3 i 4, z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w przypadku nieterminowego lub nierzetelnego wykonywania usług w zakresie świadczeń medycznych określonych w osobnej umowie.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny dla siedziby **Wynajmującego**.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
6. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

AKCEPTUJĘ UMOWĘ BEZ UWAG I ZASTRZEŻEŃ

.....
Data, imię i nazwisko przedstawiciela Najemcy

1. Formularz ofertowy z dn.....
2. Plan powierzchni użytkowej lokali i terenu
3. Polisa ubezpieczenia lokalu wynajmowanego
4. Potwierdzenie wpłaty kaucji.