

Umowa najmu lokalu
na potrzeby prowadzenia diagnostyki laboratoryjnej

Zawarta w dniu w Wołominie
pomiędzy:

Szpitałem Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie z siedzibą w Wołominie przy ul. Gdyńskiej 1/3, 05-200 Wołomin, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000037824, NIP 125-09-31-792, REGON 000310315, zwanym dalej **Wynajmującym** reprezentowanym przez:

Grzegorza Kryckiego- Dyrektora

a

.....zwanym dalej **Najemcą**,
reprezentowana przez:

łącznie zwani w dalszej części Umowy Stronami/ oddzielnie Stroną

została zawarta umowa następującej treści:

Wynajmujący oświadcza, że posiada zgodę Zarządu Powiatu Wołomińskiego wyrażoną w formie Uchwały nr VI -14/2023 z dnia 18 stycznia 2023r. na zawarcie umowy najmu.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokale o powierzchni 220 m² znajdujące się na parterze budynku zintegrowanego z Budynkiem Głównym Szpitala przy ul. Gdyńskiej 1/3 do używania z przeznaczeniem na outsourcing świadczeń zdrowotnych prowadzonych całodobowo w zakresie kompleksowych badań diagnostyki laboratoryjnej, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie na

cele wykonywania działalności leczniczej w zakresie całodobowego udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej zgodnie z treścią zawartej w tym zakresie umowy.

3. Najemca nie może zmienić sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
4. Szczegółowy wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni zawiera Załącznik nr 1 do umowy.
5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego wraz z opisem stanu technicznego w ciągu 4 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania Umowy Głównej.
6. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu ,zaprojektowane na potrzeby prowadzenia świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej wyposażone są w :
 - a. rezerwowaną ,wspieraną agregatem prądotwórczym 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 przeciw włamaniową,
 - f. systemy ochrony dostępowej do pomieszczeń,
 - g. instalację grzewczą CO,
 - h. klimatyzację centralną budynku,
 - i. instalację wody zimnej i ciepłej,
 - j. instalację kanalizacyjną.

§ 2.

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) Wyposażenia pomieszczeń na swój koszt w sprzęt i aparaturę medyczną niezbędne do realizacji zadań umowy na świadczenia zdrowotne;
 - b) niedokonywania bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń w lokalach, które mogłyby naruszyć substancję budynku / lokalu lub zmieniających funkcję wynajmowanych lokali niezgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania pomieszczeń lokali na swój koszt i ryzyko po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego,
 - d) uzyskania niezbędnych wymaganych pozwoleń na świadczenie usług w najmowanych pomieszczeniach oraz realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dotyczących stanu technicznego pomieszczeń,

- e) ubezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami umowy, w tym posiadania obowiązkowego ubezpieczenia oc z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej,
 - f) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialności za prawidłowy proces organizacji pracy w pomieszczeniach, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności BHP, ppoż, sanitarnych, uwarunkowań budowlanych obiektu oraz prowadzonej w nim działalności leczniczej,
 - g) utylizacji odpadów komunalnych, medycznych oraz innych odpadów na własny koszt,
 - h) dokonywania napraw i konserwacji niezbędnych dla zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Po ustaniu obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania oraz uporządkować zajmowany teren.
 3. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy w budynku i na zewnątrz na terenie Szpitala wymaga poczynienia uzgodnień z Wynajmującym oraz uzyskania pisemnej zgody.
 4. Najemca ma prawo do korzystania z parkingu samochodowego, w miejscu do tego wyznaczonym na terenie Szpitala, zgodnie z zasadami obowiązującymi u Wynajmującego.
 5. Sprzątanie, dezynfekcja, dezynsekcja oraz dozór lokali oraz terenu objętego przedmiotem umowy Najemca zobowiązany jest realizować we własnym zakresie.
 6. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia odpowiednich szkoleń oraz zapoznania pracowników z przepisami ppoż oraz do wyposażenia przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze zgodnie z zasadami oraz wymogami określonymi w odpowiednich przepisach prawa.
 7. Ubezpieczenie sprzętu, wyposażenia pomieszczeń od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz oc prowadzonej działalności gospodarczej powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej Umowy.
 8. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać całego lub choćby części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
 9. Koszty wszelkich przeróbek, modernizacji lub adaptacji pomieszczeń, a także koszty związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wynajmującego.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz najmu w łącznej wysokości 15 356,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt sześć złotych i 00 /100) miesięcznie powiększony o należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty dodatkowe

naliczane miesięczne:

- a) za zużycie energii elektrycznej –wg wskazań podliczników x cena brutto za kWh stosowane przez ZE,
 - b) za rozmowy telefoniczne- według bilingu zgodnie z cennikiem Operatora.
3. W razie zmiany cen mediów Wynajmujący dokona zmiany wysokości opłat dodatkowych bez konieczności zmiany Umowy.
 4. Wysokość czynszu najmu będzie podlegała corocznej waloryzacji stosownie do stopnia inflacji ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.
 5. Zmiany dokonane w ramach ust. 4 następują w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy.
 6. Czynsz najmu wraz z opłatami dodatkowymi płatny będzie w formie przelewu bankowego w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze Wynajmującego.
 7. Wynajmującego zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwukrotności wysokości miesięcznego czynszu netto, w terminie 7 dni od podpisania niniejszej Umowy.
 8. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję zabezpieczającą w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego na rachunek bankowy Najemcy wskazany w drodze pisemnej informacji.
 9. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu szkód w urządzeniach i rzeczach Wynajmującego, niespowodowanych zwyczajnym ich użytkowaniem.
 10. W razie powstania szkód w urządzeniach i rzeczach Wynajmujący ma prawo potrącić kwotę odpowiadającą wysokości szkody, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Wynajmującego i Najemcę. O potrąceniu Wynajmujący powinien niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę, który obowiązany jest uzupełnić kaucję w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia.
 11. Strony dopuszczają kompensatę wzajemnych wierzytelności.

§ 4.

1. Umowa zostaje zawarta na okres obowiązywania Umowy Głównej tj. **od dnia 1 kwietnia 2023r. do dnia 31 marca 2026r.**
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy Głównej, rozwiązaniu ulega również niniejsza Umowa.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Najemcy,
 - b) przedmiot Umowy stanie się konieczny do prowadzenia działalności Wynajmującego w innym zakresie,

- c) w razie naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej Umowy.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
- a) oddania przedmiotu umowy 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 opłat dodatkowych za trzy pełne okresy płatności,
 - d) dokona adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie 3 dni od rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.

§ 5.

1. Po ustaniu umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w terminie 4 dni od ustania umowy.
2. Czynsz najmu za okres wskazany w ust. 1 zostanie naliczony proporcjonalnie do dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości 1 000,00 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania wraz z świadczeniami dodatkowymi.
4. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony w sporządzonym protokole zdawczo – odbiorczy.

§ 6.

1. Nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy sprawują:
 - a) ze strony Wynajmującego: tel.....e-mail- nadzór merytoryczny i organizacyjny;
 - b) ze strony Najemcy :tel....., e-mail.....

§7.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają dla wywołania skutków prawnych zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.).

3. Strony postanawiają, że ewentualne spory mogące powstać w związku z niniejszą Umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Szczegółowy wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA