

Umowa najmu

zawarta w dniu f.
pomiędzy

Powiatowym Zespołem Szpitali w Oleśnicy ul. Armii Krajowej 1, 56-400 Oleśnica
wpisanym do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą Wojewody Dolnośląskiego pod
numerem 000000002093;

NIP: 9111847075; REGON: 932966540; KRS 0000186473

reprezentowanym przez Dyrektora – Agnieszkę Cholewińską
zwanym w dalszej części Umowy Wynajmującym

a

.....wpisanym do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą Wojewody
..... pod numerem

NIP, REGON KRS

Reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie całodobowego udzielania świadczeń zdrowotnych badań z zakresu tomografii komputerowej (TK) i rezonansu magnetycznego (RM) wraz z opisem na rzecz pacjentów hospitalizowanych oraz realizujących leczenie w ramach szybkiej diagnostyki onkologicznej u Udzielającego zamówienie, w pomieszczeniach zlokalizowanych na terenie Udzielającego zamówienie w oparciu o aparaturę i personel medyczny Przyjmującego Zamówienie.

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 193,46m² zlokalizowanych w budynku w Powiatowym Zespole Szpitali ul. Armii krajowej 1, 56-400 Oleśnica.

§ 2

1. Na wynajmowaną powierzchnię składają się:
 - a) pomieszczenia o powierzchni 172,46m² wykorzystywane przez najemcę w celu prowadzenia działalności zgodnej z zawartą umową o udzielenie zamówienia na całodobowe udzielanie świadczeń zdrowotnych badań z zakresu tomografii komputerowej (TK) i rezonansu magnetycznego (MR) wraz z powierzchnią przeznaczoną na centralę wentylacyjną i serwerownię ~~MR~~
 - b) wspólnie użytkowana z Udzielającym zamówienie powierzchnia WC dla pacjentów o łącznej powierzchni 5,00 m²
 - c) powierzchnia na parkingu pod klimatyzatory i agregat chłodniczy o łącznej powierzchni 9,00 m²
 - d) powierzchni użytkowa do magazynowania odpadów medycznych 2,00 m²
 - e) powierzchnia użytkowa do magazynowania odpadów komunalnych 5,00 m²
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia w najmowanych pomieszczeniach przez najemcę działalności komercyjnej w postaci świadczenia usług w zakresie diagnostyki obrazowej (TK, RM). Prowadzenie tej działalności jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie zakłóci realizacji umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych, a potrzeby Wynajmującego zaspokajane będą w pierwszej kolejności. Działalność ta nie może mieć charakteru konkurencyjnego wobec działalności Wynajmującego.
3. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem umowy są w jego dyspozycji i posiada wszelkie zgody niezbędne do zawarcia niniejszej umowy, w tym zgodę Zarządu Powiatu Oleśnickiego wyrażoną na podstawie Uchwały nr 372/2026 Zarządu Powiatu Oleśnickiego z dnia

7 października 2026r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najempomieszczeń przez Powiatowy Zespół Szpitali w Oleśnicy w celu wykonywania usług na rzecz jednostki

4. Wynajmujący udostępni Najemcy powierzchnię do umieszczenia tablicy informacyjnej o prowadzonej działalności. Treść i usytuowanie wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 3

Najemca oświadcza, że:

- 1) posiada numer rejestrowy w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami; nr
- 2) odpowiada za magazynowanie odpadów komunalnych i medycznych do czasu ich odbioru
- 3) we własnym zakresie zabezpieczy odbiór, transport i utylizację odpadów medycznych oraz komunalnych
- 4) we własnym zakresie podpisuje umowę na odbiór i utylizację odpadów medycznych oraz odpadów komunalnych
- 5) we własnym zakresie zabezpieczy pojemniki do przechowywania odpadów medycznych i komunalnych

§ 4

1. Najmujący zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. W zakresie eksploatacji pomieszczeń najemca zobowiązany jest do:
 - a) a)przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt pomieszczeń do wymogów organów kontrolujących jednostki ochrony zdrowia (Sanepid, nadzór budowlany, NFZ, inne) oraz utrzymywanie ich w należytym stanie,
 - b) b)nie dokonywania bez zgody wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń w pomieszczeniach, które naruszałaby substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanych pomieszczeń poza ich przeznaczenie,
 - c) c)dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania pomieszczeń na swój koszt i ryzyko po uzyskaniu zgody wynajmującego na zakres wykonanych prac, również prac związanych z przystosowaniem pomieszczeń do instalacji sprzętu i wyposażenia, przy czym dostosowanie pomieszczeń do warunków pracy przewidzianych do instalacji aparatów TK i RM wraz z osprzętem Najemca wykona na swój koszt, w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym i za jego zgodą, w terminie 1 miesiąca, liczonego od dnia 01.01.2027 r., tj. do dnia 31.01.2027 r.,
 - d) d)we własnym zakresie i na własny koszt uzyskania niezbędnych pozwoleń, opinii i uzgodnień właściwych instytucji i organów, wymaganych do użytkowania pomieszczeń i udzielania świadczeń,
 - e) e)konserwacji, bieżących napraw, przeglądów technicznych, PPOŻ oraz legalizacja urządzeń zainstalowanych w najmowanych pomieszczeniach wykonywanych na koszt własny Najemcy wraz z przedstawianiem kserokopii w/w przeglądów Wynajmującemu
 - f) f)realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dot. stanu technicznego pomieszczeń.
 - g) g)ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
 - h) h)przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu,
 - i) i)utrzymywania Przedmiotu najmu w czystości i porządku, dbając o jego stan techniczny i sanitarny.
3. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Ewentualne wykonane adaptacje bądź ulepszenia najemca pozostawi bezpłatnie wynajmującemu.

§ 5

1. Najemca nie może oddać Przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, z wyjątkiem spółek kapitałowo powiązanych z Najemcą
2. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.
3. Wynajmujący zgadza się na zewnętrzne oznakowanie pracowni diagnostycznych po wcześniejszej akceptacji jego formy i lokalizacji na terenie szpitala.

§ 6

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i wyposażenie Przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu opuszczenia pomieszczeń przez dotychczasowego wykonawcę, jeżeli nastąpi ono przed dniem 01.01.2027 r., nie później jednak niż w dniu 01.01.2027 r. Wydanie nastąpi poprzez sporządzenie i podpisanie przez Strony protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. W dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniając naturalne zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.
4. Zwrot nastąpi poprzez sporządzenie i podpisanie przez Strony protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. Koszty poniesione na remont i adaptację pokrywane są w całości ze środków własnych Najemcy, bez prawa żądania ich zwrotu zarówno w trakcie najmu, jak również po jego ustaniu, bez względu na przyczynę.
6. Ubezpieczenie sprzętu i urządzeń znajdujących się w pracowniach TK, RM od kradzieży bądź zniszczenia leży po stronie Najemcy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu powierzchni w wysokości 110,70 zł brutto za jeden 1 m².
2. Opłaty za energię elektryczną pokrywane będą przez Najemcę na podstawie wskazań podlicznika zgodnie z opłatą płaconą przez Wynajmującego na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych faktur.
3. Najemca zobowiązany jest do opłaty za wodę, ścieki, odpady komunalne i ogrzewanie obciążenie nastąpi wg udziału procentowego wynajmowanej powierzchni tj. 177,46 m² do powierzchni szpitala wg kosztów ponoszonych przez Udzielającego zamówienie zgodnie z opłatą płaconą przez Wynajmującego na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych faktur.
4. Najemca zobowiązuje się powstające w pracowniach odpady medyczne utylizować na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
5. Najemca zobowiązuje się do zapłaty z góry czynszu najmu za okresy miesięczne w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 2–3, naliczane są od dnia wydania Przedmiotu najmu, w pełnej wysokości, również w okresie przeznaczonym na dostosowanie pomieszczeń (do dnia 31.01.2027 r.). Za niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz najmu ustala się proporcjonalnie do liczby dni najmu w danym miesiącu.
6. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłat za energię elektryczną, za wodę, ścieki, odpady komunalne i ogrzewanie w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
7. Strony ustalają, iż Wynajmujący ma prawo do dokonania waloryzacji wysokości czynszu raz na rok, w oparciu o aktualny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS począwszy od 1-go dnia miesiąca następującego po ogłoszeniu wskaźnika w komunikacie Prezesa GUS. Waloryzacja dokonywana będzie poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. W przypadku

gdy w/w wskaźnik będzie ujemny lub zero wysokość czynszu pozostaje bez zmian. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy.

8. Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych wierzytelności.
9. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu jak i pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący naliczał będzie odsetki ustawowe.
10. Zapłata jest uważana za dokonaną z chwilą wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.
11. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z niniejszej umowy Najemca wniesie, najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu najmu, kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu albo przedłoży gwarancję bankową na równoważną kwotę.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2031 r.
2. Okres obowiązywania umowy obejmuje okres przeznaczony na dostosowanie pomieszczeń (do dnia 31.01.2027 r.) oraz okres obowiązywania umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron. Umowa ulega rozwiązaniu z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych, a w przypadku odstąpienia od tej umowy (w tym na podstawie jej § 6 ust. 9 lub ust. 15) – z dniem złożenia oświadczenia o odstąpieniu.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień umowy, w szczególności gdy:
 - a) Najemca wykorzystuje Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową
 - b) Najemca podnajmuje Przedmiot najmu lub jego część, bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim w sposób sprzeczny z umową
 - c) Najemca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem, że Wynajmujący uprzedził Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu
 - d) rozwiązana została umowa o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania i opisywania badań tomografii komputerowej i rezonansu magnetycznego lub Udzielający zamówienie odstąpił od tej umowy,
 - e) Najemca nie dostosował pomieszczeń i nie uruchomił pracowni TK i RM w terminie do dnia 31.01.2027 r. – w takim przypadku Wynajmujący może odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia 31.03.2027 r., w szczególności w razie odstąpienia z tej przyczyny przez Udzielającego zamówienie od umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych. Kary umowne z tytułu zwłoki w dostosowaniu pomieszczeń określa umowa o udzielanie świadczeń zdrowotnych.
1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego
3. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy Strony powinny w pierwszej kolejności starać się rozstrzygnąć polubownie.
4. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia spory wynikłe między Stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....