

Załącznik nr 8

Umowa najmu

zawarta w dniur.

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

.....reprezentowanym przez:

.....zwanym w dalszej części umowy Najemcą

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologii oraz prowadzeniem Banku Krwi wraz z wynajmem pomieszczeń na świadczenie tych usług dla Powiatowego Zespołu Szpitali w Oleśnicy, zgodnie ze złożoną przez Przyjmującego zamówienie ofertą stanowiącą integralną część niniejszej umowy, z uwzględnieniem postanowień Ustawy z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2561 z późn. zm.)

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem powierzchni w budynku szpitala przy ul. Armii Krajowej 1, 56-400 Oleśnica o łącznej powierzchni 181,06m² oraz w szpitalu w Sycowie przy ul. Oleśnickiej 25 o łącznej powierzchni 49,70m² wraz ze sprzętem/wyposażeniem – wykaz sprzętu/wyposażenia stanowi załącznik nr 1 do umowy.

2.W pomieszczeniach stanowiącym Przedmiot najmu Najemca będzie udzielał świadczeń zdrowotnych zgodnie z umową zawartą w dniur. o udzielenie zamówienia na świadczenie usług zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 2

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia w najmowanych pomieszczeniach przez najemcę działalności komercyjnej w postaci świadczenia usług w zakresie diagnostyki laboratoryjnej
2. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem umowy są w jego dyspozycji i posiada on wszelkie niezbędne zgody na zawarcie niniejszej umowy.
3. Wynajmujący udostępni Najemcy powierzchnię do umieszczenia tablicy informacyjnej o prowadzonej działalności. Treść i usytuowanie wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 3

W zakresie eksploatacji pomieszczeń najemca zobowiązany jest do:

- a) przygotowania we własnym zakresie i na własny koszt części pomieszczenia do wymogów organów kontrolujących jednostki ochrony zdrowia oraz utrzymywanie w należytym stanie.
- 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,
- c) utrzymywania Przedmiotu najmu w czystości i porządku, dbając o jego stan techniczny i sanitarny.

§ 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) 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) nie dokonywania bez zgody wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń w pomieszczeniach, które naruszałby substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanych pomieszczeń poza ich przeznaczenie,
 - 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,
 - 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) konserwacji, bieżących napraw, przeglądów technicznych oraz legalizacja urządzeń zainstalowanych w wynajmowanych pomieszczeniach wykonywanych na koszt własny Najemcy.
 - f) realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dot. stanu technicznego pomieszczeń.
 - g) ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
 - 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) 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 niepogorszonym, 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.
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.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wspólnego użytkowania korytarza, w celu korzystania z pomieszczenia przylegającego do laboratorium, do którego wejście prowadzi z korytarza głównego wynajmowanych pomieszczeń. Wynajmujący wymaga, aby Najemca zapewnił swobodny dostęp (drzwi nie mogą być zastawione) do tego pomieszczenia upoważnionemu personelowi Wynajmującemu przez cały okres trwania umowy.

§ 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 zawarcia Umowy. 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 od kradzieży bądź zniszczenia leży po stronie Najemcy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu powierzchni w wysokości:
 - a) 85,30 zł brutto za jeden 1 m² x 181,06m² - pomieszczenia laboratorium w Oleśnicy
 - b) 64,63 zł brutto za jeden 1 m² x 49,70 m² pomieszczenia laboratorium w Sycowie
 - c) Opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki pokrywane będą przez Najemcę na podstawie wskazań podlicznika zgodnie z opłatą płaconą przez Wynajmującego na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych faktur.
 - d) Najemca zobowiązany jest do opłaty za odpady komunalne i ogrzewanie obciążenie nastąpi wg udziału procentowego wynajmowanej powierzchni do powierzchni szpitala wg kosztów ponoszonych przez Udzielającego zamówienie zgodnie z opłatą płaconą przez Wynajmującego na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych faktur.
 - e) Przyjmujący zamówienie zobowiązuje się powstające w pracowniach odpady medyczne utylizować na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz oświadcza, że:
 - a) posiada numer rejestrowy w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami; nr
 - b) odpowiada za magazynowanie odpadów
 - c) we własnym zakresie zabezpieczy odbiór, transport i utylizację odpadów medycznych
 - d) we własnym zakresie podpisuje umowę na odbiór i utylizację odpadów medycznych
 - e) we własnym zakresie zabezpieczy pojemniki do przechowywania odpadów
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) 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 dzierżawcy 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.
 - i) Strony dopuszczają możliwość kompensaty wzajemnych wierzytelności.
 - j) W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu jak i pozostałych należności wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
 - k) Zapłata jest uważana za dokonaną z chwilą wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.02.2024.r. do dnia 31.01.2029r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
3. 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 w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologii oraz prowadzeniem Banku Krwi wraz z wynajmem pomieszczeń na świadczenie tych usług dla Powiatowego Zespołu Szpitali

§ 9

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

.....

.....