

UMOWA najmu/2017 - projekt

zawarta dnia roku w....., pomiędzy:

Szpitałem Powiatowym Im. E. Biernackiego w Mielcu, ul. Żeromskiego 22, NIP 817-17-50-893, REGON 000308637, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000002538
reprezentowanym przez:

Dyrektora Leszka Kwaśniewskiego

zwanym w dalszej części umowy „Najemca”

a

.....
.....
NIP:, **REGON:**, **KRS:**

reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”.

Zważywszy na wynik przeprowadzonego pisemnego konkursu Sz.P. 074/ /2017 została zawarta niniejsza umowa („Umowa”), o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Szpital Powiatowy im. Edmunda Biernackiego w Mielcu oddaje w najem powierzchnię 140,17 m² na , którą składa powierzchnia wynajmowana 100,12 m² i część wspólna 40,05 m² się znajdującą się w budynku w Mielcu przy ulicy Żeromskiego 22. Rozmieszczenie wynajmowanych pomieszczeń zostało określone w Załączniku Nr 2.- Rzut Pomieszczeń Pracowni Rezonansu wraz z metrażem.
2. Niniejsza Umowa wchodzi w życie pod warunkiem i z dniem podpisania umowy na świadczenia usług medycznych w zakresie diagnostyki obrazowej pomiędzy Wynajmującym i Najemcą o której mowa w ust. 9 niżej.
3. Do czasu uruchomienia Pracowni rezonansu Magnetycznego tj. do 30 października 2017 roku w pomieszczeniach, które stanowią przedmiot wynajmu, Wynajmujący zapewnia realizację badań diagnostycznych z zakresu wykonywania i oceny badań rezonansu magnetycznego dla pacjentów Szpitala Powiatowego im. Edmunda Biernackiego w Mielcu, przy użyciu mobilnego aparatu o indukcji pola magnetycznego 1,5T.
4. Wynajmujący będzie wykorzystywał pomieszczenia wymienione w ust. 1 do prowadzenia działalności medycznej w zakresie wykonywania badań diagnostycznych przy użyciu rezonansu magnetycznego („Pracownia Rezonansu Magnetycznego”).
5. Prowadzenie innych usług medycznych może nastąpić wyłącznie za zgodą Najemcy.

6. W celu prowadzenia działalności określonej w ust.3 umowy Wynajmujący zobowiązuje się na własny koszt dokonać modernizacji pomieszczeń pod Pracownię Rezonansu Magnetycznego zgodnie z projektem budowlanym i technologicznym opracowanym przez Najemcę po uprzednim uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień oraz akceptacji przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do pełnej współpracy z Najemcą w celu jak najszybszego oraz najsprawniejszego uruchomienia Pracowni Rezonansu Magnetycznego w Przedmiocie Najmu, w szczególności do przedstawienia niezbędnych dokumentów, udostępnienia pozostałej części budynku oraz w powierzchni zewnętrznej przy ul. Żeromskiego 22 w Mielcu oraz udzielania Wynajmującemu wszelkich niezbędnych zgód i dokumentów w najszybszym możliwie terminie.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do uzyskania pozytywnej opinii z Państwowej Straży Pożarnej w przedmiocie inwestycji. Wynajmujący zobowiązany jest załączyć opinię Państwowej Straży Pożarnej do dnia uruchomienia pracowni (MR).
9. Rezonans magnetyczny oraz inne wyposażenie medyczne, techniczne i meblowe zostanie zainstalowane na powierzchni, o której mowa w ust. 1 przez Wynajmującego na jego koszt i stanowią jego własność.
10. Wynajmujący zobowiązuje się do zainstalowania rezonansu magnetycznego o parametrach nie gorszych niż zaferowanych w konkursie ofert.
11. Pomiędzy Wynajmującym a Najemcą z dniem 1 sierpnia 2017 r. zostanie zawarta umowa na świadczenia medyczne w zakresie diagnostyki obrazowej przy użyciu rezonansu magnetycznego w trybie planowym i pilnym.
12. Wynajmujący ma prawo użytkować przedmiot najmu, a Najemca zapewni dostęp do Przedmiotu Najmu pracownikom i klientom Wynajmującego przez 24 h na dobę i przez wszystkie dni w roku w trakcie trwania umowy.
13. Prowadzona przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności Najemcy. Wynajmujący oświadcza, że świadczenie przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu usług w zakresie diagnostyki obrazowej rezonansem magnetycznym w okresie obowiązywania niniejszej umowy nie będzie uważane za działalność konkurencyjną do działalności Najmującego.
14. Wynajmujący dołoży należytej staranności w celu rozpoczęcia prowadzenia działalności w Pracowni Rezonansu Magnetycznego do dnia roku pod warunkiem;
 - 1) uzyskanie przez Najemcę niezbędnych zgód na prace związane z uruchomieniem pracowni Rezonansu Magnetycznego.
 - 2). wykonywania innych niezbędnych czynności ustalonych pomiędzy stronami w okresie 14 dni od dnia podpisania umowy w harmonogramie prac, który zostanie dołączony do niniejszej umowy po zaakceptowaniu przez obydwie strony.

15. W przypadku niespełnienia się wszystkich warunków, określonych w ust. 12 powyżej, Wynajmujący dokona modernizacji i wyposażenia Pracowni Rezonansu Magnetycznego zgodnie z projektem budowlanym i technologicznym opracowanym przez Wynajmującego po uprzednim uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień oraz akceptacji przez Najemcę pod warunkiem spełnienia łącznie warunków, określonych w ust. 12 pkt 1),2),3) powyżej bez zastrzeżonych w nich terminów, w okresie 3 miesięcy od daty spełnienia się ostatniego z wszystkich warunków. Strony dopuszczają możliwość zakupu przez Najemcę wyposażenia Pracowni Rezonansu Magnetycznego po okresie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.
16. Wynajmujący zobowiązuje się przestrzegać postanowień regulaminu porządkowego obowiązującego w budynku Najemcy.
17. Najemca dopuszcza możliwość prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalność komercyjną w postaci świadczenia usług medycznych w zakresie badań Rezonansu magnetycznego.

§2

CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Wynajmujący będzie płacił Najemcy miesięczny czynsz w wysokościzł słownie: zł/ + 23% podatek VAT płatny na podstawie faktury wystawionej do 26 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto Najemcy podane na fakturze.
2. Wynajmujący będzie płacił koszty najmu, określone w § 3 poniżej od dnia rejestracji Pracowni Rezonansu Magnetycznego Wynajmującego w rejestrze podmiotów leczniczych.
3. Od czynszu najmu nie uiszczono w terminie Najemcy przysługują odsetki ustawowe.
4. W okresie trwania umowy stawka czynszu ulega zmianie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim w terminach rocznych od następnego miesiąca po dniu ogłoszenia. Pierwsza zmiana czynszu nastąpi po okresie nie krótszym niż 12 miesięcy obowiązywania umowy.
5. Zmiana wysokości czynszu, zgodnie z ust. 4 powyżej nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie Aneksu do umowy.

§3

KOSZTY NAJMU

1. Zgodnie z warunkami przeprowadzonego pisemnego konkursu ofert Wynajmujący zobowiązany został do dodatkowej opłaty taryfowej poza wymienionym wcześniej czynszem za użytkowanie przedmiotu najmu w cyklu miesięcznym:

- opłata za energię elektryczną zgodnie z odczytem licznika za kW;
2. Wynajmujący uiszczał będzie Najemcy miesięczną opłatę eksploatacyjną w wysokości za m² powierzchni budynku i w częściach wspólnych. Opłata eksploatacyjna obejmuje opłatę za energię ciepłą /c.o./, opłatę za zimną wodę, opłatę za ciepłą wodę, opłatę za odprowadzenie ścieków, opłatę za wywóz nieczystości stałych, ochronę na zewnątrz obiektu, sprzątanie i części wspólnych.
 3. Najemca zapewnia i ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie warunków technicznych umożliwiających całodobowy dostęp Przedmiotu Najmu do mediów, w szczególności przyłącza energetycznego o parametrach określonych w § 1 ust. 12 pkt 1), a w przypadku awarii instalacji do ich usunięcia na własny koszt.
 4. Miesięczne opłaty Wynajmujący zobowiązany jest wносить na podstawie faktur wystawianych do 26 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym przez Wyzierzawiającego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto Najemcy.
 5. Podatki i opłaty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Wynajmujący będzie uiszczał we własnym zakresie.

§4

WARUNKI NAJMU (PRAWA I OBOWIĄZKI STRON)

1. Wszystkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są wyłącznie za pisemną zgodą Najemcy, w uzgodnieniu ze stosownymi instytucjami. Wynajmujący zobowiązany jest do przedstawienia Najemcy wszelkich dokumentów związanych z planowanymi pracami adaptacyjnymi/ budowlanymi uzyskanych zarówno przed jak i w trakcie wykonywania tych prac.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Najemcę o planowanym terminie przeprowadzenia prac adaptacyjnych oraz do przekazania szczegółowych informacji o wykonawcach tych prac (pełna nazwa i adres wykonawcy, NIP, REGON).
3. Wszelkie koszty eksploatacyjne związane z prowadzoną działalnością wymienioną w §1 ust.2 umowy obciążają wyłącznie Wynajmującego. Wynajmującemu nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczeń będące następstwem jego prawidłowego używania.
5. Najemca nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia przez Wynajmującego działalności wymienionej w §.1 umowy.
6. Wszelkie działania Wynajmującego na terenie Najemcy wykraczające poza zakres określony niniejszą umową wymagają pisemnej zgody Najemcy..
7. Wynajmujący uprawniony jest do umieszczenia tablic informacyjnych o prowadzonej działalności oraz reklam. Ich treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga pisemnego

uzgodnienia z Najemcą. Bez pisemnego zezwolenia Najemcy nie wolno Wynajmującemu odstępować w całości lub części osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy ani podnajmować w całości lub części przedmiotu najmu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy oraz unieważnienia zawartych przez Wynajmującego umów cesji i podnajmu.

8. Najemcy przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez Wynajmującego Przedmiotu najmu i jego stanu. Prowadzona przez Najemcę kontrola nie może zakłócić ciągłości prowadzenia działalności przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego nie zawinionych
10. Po zakończeniu najmu Wynajmujący zobowiązany jest oddać Najemcy pomieszczenia w stanie nie pogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji - w terminie wyznaczonym przez najemcę.

§5

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Rozwiązanie umowy przez Najemcę może nastąpić, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zaprzestania przez Wynajmującego prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,
 - b) gdy Wynajmujący wykorzystuje pomieszczenia w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami §1 ust.2 albo gdy pomieszczenia te zaniedbuje do tego stopnia, że stan ich ulegnie rażąco pogorszeniu w stosunku do ich stanu z dnia zawarcia umowy,
 - c) Wynajmujący prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu,
 - d) zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej za dwa pełne okresy płatności,oraz jednocześnie Wynajmujący nie zaprzestanie tych działań pomimo jego pisemnego wezwania wraz z zakreśleniem i bezskutecznym upływem dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) wobec Najemcy prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe.

- 2) Najemca dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień umowy, poprzez takie nieuzasadnione działanie, które powoduje utrudnienie w wykonywaniu przez Wynajmującego usług medycznych określonych niniejszą umową;
 - 3) zwłoki z zapłatą przez najemcę wynagrodzenia Wynajmującego za świadczone usługi diagnostyczne za co najmniej dwa okresy płatności,
 - 4) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na świadczenia usług diagnostycznych, o której mowa w § 1 ust. 9 powyżej;
 - 5) Najemca nie zapewnił dostępu (instalacji) do mediów niezbędnych do prowadzenia Pracowni Rezonansu Magnetycznego w Przedmiocie Najmu.
3. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta. Przed upływem tego terminu Strony mogą przedłużyć jej ważność na podstawie pisemnego aneksu, w którym ustalą również warunki rozwiązania lub wypowiedzenia tej umowy.
 4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
 5. Z chwilą rozwiązania umowy lub upływu jej okresu obowiązywania, Najemca nabywa własność nakładów dokonanych przez Wynajmującego na Przedmiot Najmu Umowy na następujących zasadach:
 - w przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę przed upływem terminu na jaki została zawarta z przyczyn, o których mowa w §5 ust.1, w przypadku wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu jej trwania, Najemca nabywa własność nakładów bez żadnych roszczeń ze strony Wynajmującego
 - w przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego przed upływem terminu na jaki została zawarta, z przyczyn o których mowa w §5 ust.2 oraz z innych przyczyn niż wskazane w §5 ust.1 umowy, a leżących po stronie Najemcy, Najemca nabywa własność nakładów za zapłatą wartości obliczonej zgodnie z następującym wzorem:

$$Z = Wp \times 1.3 - 10\% \times L$$

gdzie:

Z – wysokość zwrotu nakładów;

Wp – wartość początkowa nakładów liczona według kwot rzeczywiście zapłaconych przez Wynajmującego,

L – pełna liczba lat od dnia zapłaty przez Wynajmującego za poszczególne nakłady na Przedmiot Najmu.

Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty zwrotu nakładów w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy lub upływu jej okresu obowiązywania.

7. Postanowienia ustępów poprzedzających nie dotyczą własności maszyn i urządzeń nie stanowiących elementów instalacji technicznych budynku lub części składowych

Przedmiotu Najmu, wniesionych przez Wynajmującego do Przedmiotu Najmu, których właścicielem zawsze pozostaje Wynajmujący.

8. W sytuacji wprowadzenia stanów nadzwyczajnych potrzeb związanych z bezpieczeństwem lub obronnością państwa przez uprawnione organy państwa zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, Wydierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku ust. 6 znajduje odpowiednie zastosowanie.

§6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany dotyczące ustaleń zawartych w niniejszej umowie wymagają każdorazowo formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną częścią niniejszej umowy są następujące załączniki nr 1– Protokół przekazania **Umowa na najem zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 sierpnia 2017 r. do 31 lipca 2022 r.**
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Właściwy dla siedziby Najemcy.

NAJMCA

WYNAJMUJACY

Załączniki:

- 1- Protokół przekazania
- 2- Rzut pomieszczeń wraz z metrażem