

**UMOWA Nr/2011/OP
(projekt)**

poprzedzona postępowaniem prowadzonym w trybie przetargu pisemnego otwartego

Umowa zawarta w dniu w Tychach, pomiędzy:
Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 1 im. Prof. Józefa Gasińskiego
z siedzibą w Tychach 43-100 przy ul. Edukacji 102
wpisanym do: Rejestru Przedsiębiorców KRS - 0000048947 Sąd Rejonowy Katowice
NIP: 646-23-93-787 REGON: 000803325
zwanym dalej „Wynajmującym”,
reprezentowanym przez:
dr n. med. Andrzeja Drybańskiego - Dyrektora Szpitala

a

.....
z siedzibą:
wpisanym do: pod numerem
NIP: **REGON:**
zwanym dalej „Najemcą”
reprezentowanym przez:

.....
.....
o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia o powierzchni **379 m²** **usytuowane w suterrenach** WSS nr 1 w Tychach zwane dalej przedmiotem umowy.
2. Przedmiot umowy wyposażony jest w instalacje wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr ... do niniejszej umowy.

§2

1. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach wykazanych w §1 ust. 1 niniejszej umowy będzie prowadził następujący rodzaj działalności medycznej: **świadczenie usług zdrowotnych z zakresu radiologii i diagnostyki obrazowej w pracowniach TK, MR, RTG, USG.**
2. Wprowadzenie każdej innej działalności wymaga zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega, że prowadzona przez Najemcę działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Szpital. Za działalność konkurencyjną w stosunku do działalności prowadzonej przez Szpital nie uznaje się usług zdrowotnych z zakresu radiologii i diagnostyki obrazowej.
4. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia wszystkich wyżej wymienionych pracowni diagnostycznych, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr ..., jednak nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty przekazania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Przez uruchomienie pracowni rozumie się odbiór poszczególnych pracowni przez właściwe służby i wpisanie ich do rejestru Podmiotów Lecznicznych prowadzonego przez Właściwego Wojewodę.

6. Najemca na własny koszt dokona prac adaptacyjnych, które pozwolą w wynajmowanych pomieszczeniach wykonywać przedmiotowe usługi medyczne. Zakres i wartość tych prac zostaną na piśmie przedłożone Wynajmującemu do akceptacji przed przystąpieniem Najemcy do robót.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wniesienia uwag do zamierzonych prac.

§3

1. Miesięczny czynsz brutto za 1 m² przedmiotu najmu wynosi:**00 zł** (słownie 00/100) netto: **zł**, VAT: 23 %
2. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego od daty przekazania pomieszczeń protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. W trakcie remontu t.j do uzyskania wszelkich niezbędnych odbiorów oraz wpisu pracowni do rejestru podmiotów leczniczych stawka czynszu będzie wynosić 50 % stawki podstawowej określonej w pkt. 1 z zastrzeżeniem, że tylko do upływu terminu określonego w §2 pkt 4 umowy.
4. Za nieterminowe wpłaty czynszu będą pobierane odsetki ustawowe.
5. Wynajmujący przewiduje podwyższenie wysokości czynszu co najmniej raz w roku, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym ogłoszono wysokość tego wskaźnika, w przypadku jego wzrostu.
6. Najemca oprócz czynszu najmu pokrywać będzie wszelkie koszty utrzymania i użytkowania pomieszczeń, o których mowa w §1 niniejszej umowy, w formie stałej opłaty eksploatacyjnej w wysokości **300,00 zł netto** na miesiąc (obejmującej utrzymanie w sprawności instalacji elektrycznej, C.O., C.W.U., zimnej wody, kanalizacji, instalacji teletechnicznej, przeprowadzanie bieżącej kontroli przewodów kominowych) oraz opłaty za media obliczanej na podstawie faktycznego zużycia wg zainstalowanych przez Najemcę liczników energii elektrycznej, wody zimnej, ciepłej i ścieków. Najemca będzie obciążany za ogrzewanie wyliczane na podstawie otrzymywanej przez Szpital faktury z PEC proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.
7. Przed uruchomieniem działalności Najemca zobowiązany jest do zainstalowania i uruchomienia odpowiedniego/ch licznika/ów.
8. Obciążenie z tytułu opłaty eksploatacyjnej oraz za media nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej z dołu za poprzedni miesiąc przez Wynajmującego i będzie płatne w terminie 14 dni od daty jej wystawienia na konto wskazane na fakturze.

§4

1. W ciągu 21 dni od zawarcia umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji gwarancyjnej w dwukrotnej wysokości czynszu najmu brutto na rachunek bankowy Szpitala: ING BSK o/Tychy nr: 96 1050 1214 1000 0022 1268 1288. Brak wpłaty kaucji w terminie skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu. Zmiana wpłaconej kaucji gwarancyjnej na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową może nastąpić po uzgodnieniu z Wynajmującym.
2. W przypadku, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu najmu, opłaty eksploatacyjnej, opłaty za media przez kolejne dwa miesiące i pomimo pisemnego wezwania do uregulowania należności w terminie 14 dni, Wynajmujący uprawniony jest do zatrzymania wniesionej kaucji.

3. Wniesiona kaucja w formie gotówki, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej oraz powiększona o odsetki będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§5

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - a. Zapewnienia możliwości swobodnego dowozu materiałów budowlanych i dostępu pracowników na teren wynajmowanych pomieszczeń
 - b. Utrzymania w należyтым stanie technicznym infrastruktury technicznej wynajmowanego terenu (kanalizacja, sieć energetyczna, sieć wodna)
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren wynajmowanych pomieszczeń celem przeprowadzenia czynności kontrolnych mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności Najemcy.
3. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa wynajmowanych pomieszczeń odpowiednio do prowadzonej działalności medycznej i na wniosek Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie odpowiedniego organu.
4. Najemca jest zobowiązany utrzymywać zajmowane pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym, p/poż i technicznym przez wykonywanie konserwacji i drobnych napraw, których zakres określa kodeks cywilny oraz postanowienia niniejszej umowy oraz prowadzić działalność z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również ochrony środowiska. Z tego tytułu Najemca ponosi odpowiedzialność przed stosownymi służbami kontrolnymi.
5. Najemca może dokonać zmian, przeróbek i ulepszenia substancji lokalu po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
 - a. zamiar dokonania prac oraz ich zakres musi być zgłoszony Wynajmującemu na piśmie,
 - b. uzyskaniu na piśmie zgody Wynajmującego
6. Wynajmujący nie może odmówić zgody na dokonanie zmian, przeróbek, ulepszeń, jeżeli brak ich wykonania uniemożliwia prowadzenie działalności, o której mowa w §2.
7. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych w okresie obowiązywania umowy, na dowód czego załącza uwierzytelnioną kopię polisy ubezpieczeniowej (w terminie 7 dni od przekazania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym) oraz zobowiązuje się załączać wszelkie jej aktualizacje i zmiany. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących zasad i wysokości ubezpieczenia oraz dokonywania terminowo płatności z tytułu umowy ubezpieczenia.

§6

W związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością określoną w § 2, ma on prawo, po uzyskaniu uprzednio zgody Wynajmującego, do umieszczenia na budynku Szpitala oraz w innych uprzednio uzgodnionych miejscach, do bezpłatnego rozmieszczenia tablic informacyjnych o prowadzonej działalności.

§7

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia przekazania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Umowa najmu może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a. gdy Najemca nie uiścił zapłaty czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności w terminie 14 dni od wezwania do zapłaty,
 - b. używania wynajmowanych pomieszczeń w sposób inny niż określony w §2 ust. 1 lub ich dewastacji,
 - c. rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy
 - d. oddania przedmiotu najmu w całości lub w części w użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - e. ogłoszenia upadłości, likwidacji lub rozwiązania firmy Najemcy.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a. zmiany przepisów uniemożliwiających dalsze obowiązywanie przedmiotowej umowy,
 - b. zaleceń organu założycielskiego zobowiązujących do rozwiązania umowy
4. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu jej wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - a. przeciwko lub wobec Wynajmującego jest prowadzone postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe,
 - b. Wynajmujący dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy,
 - c. Najemca nie uzyska kontraktu z NFZ na udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej w odniesieniu do działalności określonej w §2,
5. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
6. Po zakończeniu obowiązywania umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo przejęcia zmodernizowanych pomieszczeń. Najemca nie odpowiada za pogorszenie stanu pomieszczeń będące wynikiem normalnego użytkowania.
7. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu 10 lat jej obowiązywania, Wynajmujący jest zobowiązany do zwrotu nakładów finansowych poniesionych przez Najemcę na dostosowanie wynajmowanych pomieszczeń do działalności, którą Najemca prowadzić będzie w siedzibie Wynajmującego. Zwrot nakładów nastąpi proporcjonalnie do okresu jaki pozostał do upływu 10 lat wynajmu.
8. Podstawą ustalenia stanu technicznego pomieszczeń po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez Strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu umowy w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan wszystkich pomieszczeń, a także ich wyposażenia.
9. W przypadku pozostawienia przez Najemcę, wykonanych za zgodą Wynajmującego ulepszeń w wynajmowanych pomieszczeniach, to w zależności od ich rodzaju:
 - a. ulepszenia dające się zdemontować, nieprzydatne Wynajmującemu, będą podlegać obowiązkowi demontażu na koszt Najemcy,
 - b. za ulepszenia trwałe, podnoszące standard pomieszczeń, Wynajmujący zapłaci Najemcy stosowną rekompensatę, uwzględniającą ich naturalny stopień zużycia – na podstawie odrębnego porozumienia.
10. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący ma prawo naliczać dwukrotnie czynsz do momentu opuszczenia przedmiotu umowy przez Najemcę.

§8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: