

Umowa Najmu

Zawarta w dniu _____ roku w Tczewie pomiędzy :

Szpital Tczewskie Spółka Akcyjna, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Nr KRS 0000386185, NIP 593-25-26-795, REGON 220620689, Kapitał Zakładowy – 25.122.350,00 zł. wpłacony w całości, BDO:000038394 UL. 30-go STYCZNIA 57/58, 83-110 TCZEW, zwana w dalszej treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”, reprezentowanym przez:

1) Pana Macieja Bielińskiego – Prezesa Zarządu

a

zwany w dalszej części Umowy „NAJEMCĄ”.

reprezentowanym przez:

1) _____ – _____

§ 1

Oświadczenie Wynajmującego

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Tczewie (83-110), przy ulicy 30-go Stycznia 57/58, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1, o pow. 2.5362 ha, zapisanej w KW GD1T/00029809/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tczewie – Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 posadowiony jest budynek Oddziału Pediatrycznego oraz Oddziału Chorób Wewnętrznych, oznaczony na planie jako budynek nr 5 (PLAN SZPITALA – załącznik nr 2 do umowy). W budynku tym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem najmu o łącznej powierzchni 301,30 m² oraz pomieszczenie magazynowe i pomieszczenie szatni, o powierzchni 10,2 m², na poziomie 0 – razem 311,50 m². Rzut pomieszczeń zawiera załącznik do niniejszej umowy (RZUT POMIESZCZEŃ – Załącznik nr 1 do umowy. Uwaga umiejscowienie ścianek działowych w niektórych pomieszczeniach może się nieznacznie różnić od tych przedstawionych w rzucie pomieszczeń, co wynika z możliwości przeprowadzenia odpowiednich adaptacji pomieszczeń przez obecnego Najemcę).

3. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy pomieszczenia opisane w § 1, pkt. 2, Najemca oświadcza, że wyraża na to zgodę.

2. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) Przedmiot Najmu wolny jest od wad prawnych oraz wad fizycznych, które można byłoby rozpoznać przy dołożeniu należytej staranności.
- 2) Przedmiot Najmu podłączony jest do sieci energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej i telefonicznej. Przyłącza te są sprawne technicznie.

3. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany, nie wnosi co do niego zastrzeżeń, jak też zrzeka się ewentualnych roszczeń mających za podstawę stan techniczny. Najemca ma możliwość zlecenia na własny koszt ekspertyzy technicznej przedmiotu najmu.

4. W czasie trwania najmu Najemcy przysługiwać będzie prawo prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej, polegającej wyłącznie na prowadzeniu pracowni diagnostyki specjalistycznej, w której będą wykonywane badania przy użyciu tomografu komputerowego i rezonansu magnetycznego.

5. Przekazanie przedmiotu najmu w najem jak i zwrot po zakończeniu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowić będzie integralną część Umowy. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 14 dni kalendarzowych od podpisania umowy.

§ 3

Czas trwania Umowy

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia _____ tj. od daty przekazania przedmiotu najmu Najemcy z zastrzeżeniem, że termin obowiązywania niniejszej Umowy jest ściśle związany z terminem obowiązywania umowy głównej nr _____, z dnia _____, zawartej w wyniku konkursu ofert na udzielanie świadczeń zdrowotnych obejmujących badania tomografii komputerowej i rezonansu magnetycznego u pacjentów Szpitali Tczewskich S.A. i może ulec automatycznemu skróceniu lub przedłużeniu, w przypadku skrócenia lub przedłużenia terminu obowiązywania umowy nr _____, z dnia _____, o której mowa powyżej, bez względu na przyczynę.

§ 4

Adaptacja pomieszczeń

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie dokonać adaptacji wynajmowanych pomieszczeń dla celów prowadzenia własnej działalności gospodarczej, o której mowa w Par. 2, ust. 4 niniejszej Umowy.

2. Adaptacja pomieszczeń zostanie dokonana w porozumieniu z Wynajmującym oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, min. budowlanego, sanitarnego itp.

3. Najemca oświadcza, że na własny koszt wyposaży pracownie w sprzęt i urządzenia niezbędne do prawidłowego wykonania badań z zakresu tomografii komputerowej i rezonansu magnetycznego u pacjentów Szpitali Tczewskich S.A. Udzielający Zamówienia nie zastrzega możliwości świadczenia badań na rzecz innych Pacjentów.

4. Najemca przekaze Wynajmującemu informacje o wykonanych inwestycjach niezwłocznie po ich odbiorze.

§ 5

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu najmu w sposób, który nie spowoduje pogorszenia jego stanu ponad zużycie przedmiotu najmu wynikające z normalnego używania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie.

2. Najemca oświadcza, że podejmowana przez niego na terenie przedmiotu najmu działalność prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa, ochrony sanitarnej, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska.

3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w przedmiocie najmu przez pracowników oraz osoby trzecie związane z Najemcą.

4. W czasie trwania najmu, Najemcy będzie przysługiwać, nie podlegające jakimkolwiek ograniczeniom ze strony Wynajmującego, prawo do korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem w granicach określonych przepisami prawa i Umową.

5. Wynajmujący zapewni Najemcy w czasie trwania najmu swobodny i niczym nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu od dnia przekazania przedmiotu najmu, uwzględniający charakter prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.

6. W czasie trwania najmu, Najemcy przysługiwać będzie prawo zainstalowania w przedmiocie najmu wszystkich niezbędnych dla prowadzonej przez niego działalności urządzeń i sprzętu, które tak jak inne wniesione przez Najemcę na teren przedmiotu najmu ruchomości, pozostaną jego własnością i będą mogły zostać po zakończeniu stosunku najmu zdemontowane i usunięte z przedmiotu najmu przez Najemcę.

7. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń (przedmiotu najmu) w podnajem lub do bezpłatnego używania, względnie w oparciu o inne podstawy prawne czy do bezumownego korzystania przez osoby trzecie, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

8. Najemcy nie wolno w wynajmowanych pomieszczeniach zajmować się działalnością konkurencyjną w stosunku do Wynajmującego, przy czym za prowadzenie działalności

konkurencyjnej nie uznaje się świadczenia usług zdrowotnych objętych przedmiotem umowy głównej nr _____, z dnia _____ oraz czynności uzupełniających i wspomagających ww. usługi.

9. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli realizacji umowy, nie naruszającej jednak zasad poufności oraz ochrony tajemnicy przedsiębiorstwa prowadzonej działalności przez Najemcę.

10. Najemca akceptuje fakt, iż wynajmowane pomieszczenia, znajdują się w budynku Szpitala, a tym samym będzie zobligowany do przestrzegania zasad i ładu panującego w Szpitalu. Najemca ponadto zobowiązuje się do udostępnienia ciągu komunikacyjnego – korytarza, całodobowo dla celów prowadzonej działalności Wynajmującego (przejazd wózków, noszy z pacjentami itp.).

11. Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu przedstawicielom Wynajmującego w nagłych przypadkach związanych np. z wystąpieniem awarii w budynku lub innego zdarzenia wymagającego pilnej interwencji. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do okoliczności, iż w budynku, w którym znajdują się pomieszczenia objęte niniejszą umową może zaistnieć konieczność wykonania remontów i modernizacji, usunięcia awarii, gdzie niezbędnym będzie zorganizowanie zastępczego wejścia do budynku, zasłonięcie okien itp.

12. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu oraz przestrzegać przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, BHP i ochrony mienia.

13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współdziale przedstawicieli Najemcy, za uprzednim powiadomieniem Najemcy przynajmniej w dniu wcześniejszym poprzedzającym kontrolę.

14. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia pomieszczeń będących przedmiotem niniejszej umowy celem dokonania wizji lokalnej przez potencjalnych Najemców, w przypadku ogłoszenia kolejnego konkursu / przetargu, którego częścią będzie wynajem ww. pomieszczeń, w terminie od ogłoszenia postępowania do złożenia ofert. Wizja lokalna zostanie dokonana w zależności od potrzeb po uprzednim zgłoszeniu takiej potrzeby przez Wynajmującego, w obecności przedstawiciela Wynajmującego i przedstawiciela Najemcy, za uprzednim powiadomieniem Najemcy przynajmniej w dniu wcześniejszym poprzedzającym wizję.

§ 6

Likwidacja działalności przez Najemcę po zakończeniu Umowy

1. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy Najemca ma zwrócić przedmiot najmu w ciągu 7 dni, chyba, że strony umówią się inaczej.

2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 150% stawki czynszu najmu, określonej w § 7 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 7

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązany jest do regulowania Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości:

a) _____zł. / m² (słownie: _____) powierzchni miesięcznie brutto.

2. Zapłata czynszu następować będzie z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na jego rachunek wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy.

3. Zmiana wysokości czynszu w czasie obowiązywania Umowy jest niedopuszczalna, z wyjątkiem, sytuacji opisanych w niniejszej umowie i corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS, a także uzasadnionych kosztów składnika cenotwórczego wynikającego z podatków od nieruchomości. W czasie trwania umowy, strony mogą podjąć negocjacje w dobrej wierze, zmierzające do dostosowania wysokości czynszu do aktualnych warunków gospodarczych.

4. Najemca oprócz czynszu ponosić będzie opłaty związane z korzystaniem z wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania i ciepłej wody, energii elektrycznej, utrzymania i korzystania z linii telefonicznej, opłaty związane z utrzymaniem porządku i czystości na terenie przedmiotu najmu, a także koszty zapewnienia ochrony i bezpieczeństwa przedmiotu najmu, koszty korzystania z parkingu, koszty wywozów odpadów komunalnych. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia powyższych kosztów na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, w terminie do 14 dni od dnia otrzymania faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

4.1. Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej za zużytą energię elektryczną zgodnie ze wskazaniem licznika według cen jednostkowych za energię elektryczną obowiązujących Wynajmującego.

4.2. Strony ustalają ryczałt za zużycie wody na poziomie 40m³ na miesiąc, według stawek obowiązujących u Wynajmującego.

4.3. Najemca jest zobowiązany do utylizacji odpadów komunalnych i odpadów medycznych, związanych z prowadzoną przez niego działalnością, na własny koszt.

5. W ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, na mocy którego Najemca przejmie przedmiot najmu, jest on zobowiązany do wpłacenia kaucji w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 0 groszy), na rachunek bankowy Wynajmującego: **27-1020-1811-0000-0102-0343-3158 Bank PKO BP S.A.**

Kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat za media czy jakichkolwiek szkód wyrządzonych przez Najemcę. Po zakończeniu niniejszej umowy najmu kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Kaucja może być wniesiona także w formie Gwarancji Bankowej i innych instrumentów, przewidzianych w polskim prawie dla tej czynności – w tym przypadku realizacja takiego dokumentu nie może rodzić po stronie Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i dokument taki podlega uprzedniej akceptacji Wynajmującego.

§ 8

Nakłady

1. Najemcę będą obciążać nakłady na przedmiot najmu, połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.
2. Wszelkie inne niż określone w ust. 1 Umowy nakłady na przedmiot najmu będą obciążać także Najemcę. W szczególności Najemca będzie zobowiązany do przeprowadzania wszelkich napraw przedmiotu najmu koniecznych do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku.
3. W przypadku rozwiązania / wygaśnięcia umowy, Najemca ma prawo zabrać wszelkie nakłady, które mogą być odłączone od przedmiotu najmu bez naruszania substancji rzeczy, chyba, że Wynajmujący wyrazi wolę ich zatrzymania za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w dacie rozwiązania umowy, a Najemca wyrazi na to zgodę. Nakłady, które nie mogą być odłączone stają się z dniem rozwiązania / wygaśnięcia umowy własnością Wynajmującego, zaś Najemca jest zobowiązany przekazać nakłady wraz ze stosowną wyceną księgową.
4. Nakładami w rozumieniu ustępów poprzedzających nie są sprzęty i aparatury medyczne ani infrastruktura teleinformatyczna, choćby ich instalacja lub deinstalacja wiązała się z koniecznością przeprowadzenia prac budowlanych lub podobnych.
5. Najemca po zakończeniu umowy najmu uprawniony jest również do zabrania agregatu wody lodowej, urządzeń split oraz centrali wentylacyjnej jako elementów stanowiących integralną część infrastruktury aparatów diagnostycznych.

§ 9

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpieczył przedmiot najmu od ognia i ryzyk losowych.
2. Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i odpowiedzialności Najemcy, a ponadto ubezpieczyć wniesione przez niego do przedmiotu najmu rzeczy ruchome, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

§ 10

Rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez Najemcę, a w szczególności:

- a) przeznaczenia przedmiotu na inny cel aniżeli wskazany w umowie,
- b) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania albo na innych zasadach osobom trzecim,
- c) zalegania z płatnością czynszu za dwa pełne okresy płatności,
- d) zaprzestania działalności z przyczyn zależnych od Najemcy
- e) korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową, jeśli Wynajmujący skierował do Najemcy pisemne wezwanie zaprzestania wykorzystywania przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową z upływem wyznaczonego co najmniej jednomiesięcznego terminu. Jeśli w terminie czternastu dni Najemca w odpowiedzi na wezwanie przedstawi stanowisko, wskazujące, że korzysta z przedmiotu najmu w sposób zgodny z Umową, wówczas w razie nie podzielenia przez Wynajmującego stanowiska Najemcy, bieg wyznaczonego, co najmniej jednomiesięcznego terminu, rozpoczyna się z upływem pięciu dni od otrzymania przez najemcę stanowiska Wynajmującego w tym przedmiocie.

2. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron może nastąpić w każdym czasie

3. Zapisy § 3 stosuje się odpowiednio.

4. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia. W szczególności Najemca będzie zobligowany zdemontować wszelkie urządzenia i wyposażenie, które zostało przez niego trwale zamontowane i usunąć wszelkie ślady powstałe w skutek demontażu.

§ 11

Kara umowna

Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną 100.000,00 złotych w przypadku podjęcia działalności konkurencyjnej zgodnie z definicją zawartą w niniejszej umowie (Par. 5 ust. 8), względem Wynajmującego, czy też przeznaczenia nieruchomości na cele niezgodne z realizacją niniejszej umowy - niezależnie od możliwości jej rozwiązania.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy i dokonywania uzgodnień w związku z jej realizacją są:

a) ze strony Wynajmującego - _____

b) ze strony Najemcy - _____

3. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń w związku z wykonywaniem niniejszej umowy:

a) dla Wynajmującego: 83-110 Tczew, ul. 30-go Stycznia 57/58

b) dla Najemcy: _____

Każda strona jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić drugą stronę o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania pisma skierowanego na dotychczasowy adres za skutecznie doręczone. Dokonanie zmian w tym zakresie nie stanowi zmiany umowy, ale wymaga pisemnego poinformowania drugiej strony.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia wszelkie spory poddaje się rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

5. Najemca wyraża świadomą i dobrowolną zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Szpitale Tczewskie S.A. (siedziba: 83-110 Tczew, ul. 30-go Stycznia 57/58), podanych w komparycji, celem realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Dane te mogą zostać zmienione w każdej chwili na wniosek Najemcy.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

7. Załącznikami do niniejszej umowy są:

a) Załącznik nr 1 – RZUT POMIESZCZEŃ

b) Załącznik nr 2 – PLAN SZPITALA

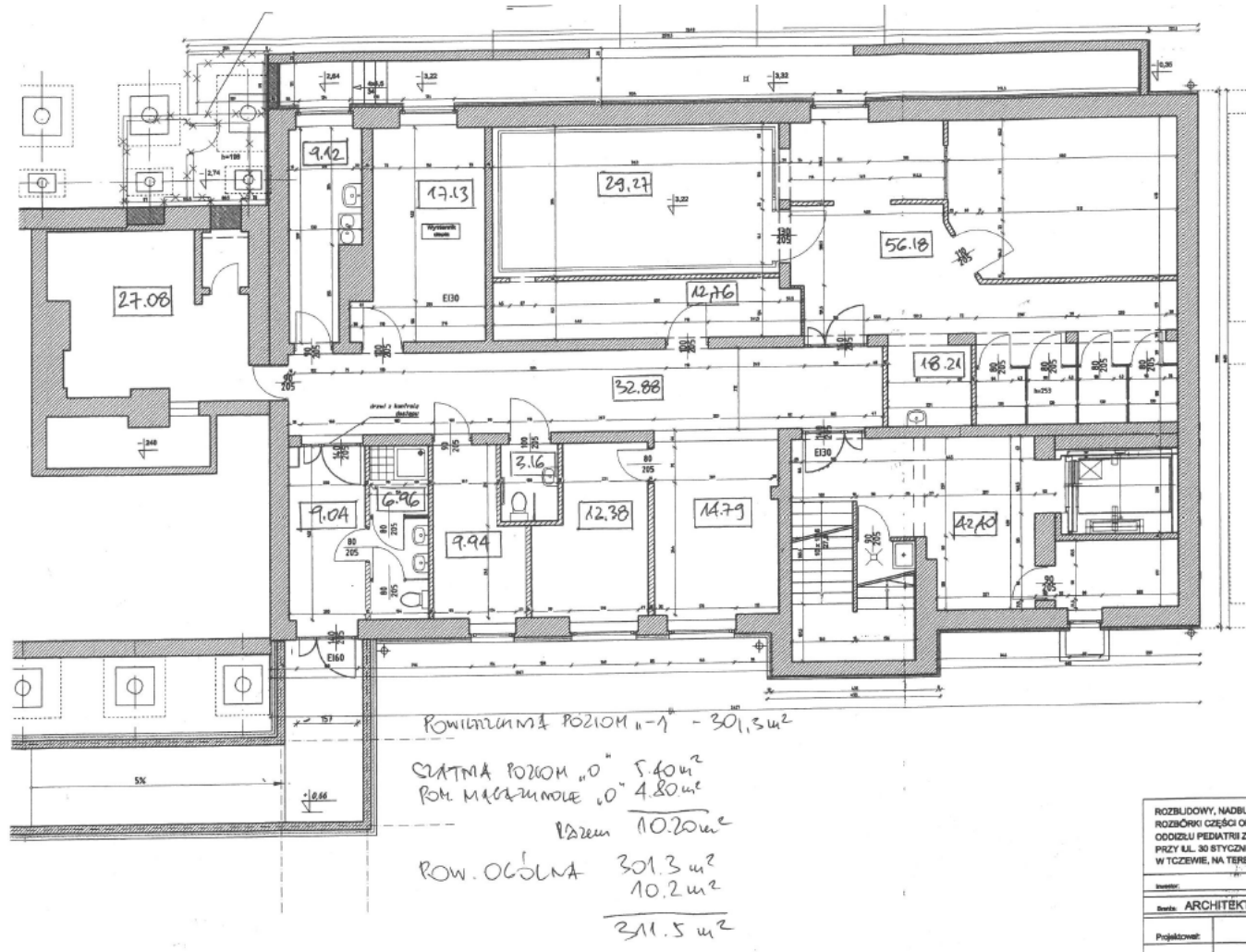
Wynajmujący

Najemca

.....

.....

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UMOWY NAJMU
RZUT POMIESZCZEŃ**



ROZBUDOWY, NADBUDOWY
ROZBUDOWY CZĘŚCI OBIEKTU
ODDZIAŁU PEDIATRII ZŁOK
PRZY UL. 30 STYCZNIA 67
W TCZEWIE, NA TERENIE

numer: _____
 data: **ARCHITEKTURA**
 Projektant: _____ m

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY NAJMU PLAN SZPITALA



SZPITAL
TCZEWSKIE SA

83-110 Tczew
ul. 30-go Stycznia 57/58

www.szpitaletczewskiesa.pl



PLAN SZPITALA

- 1** - Izba Przyjęć
- Diagnostyka Obrazowa (RTG)

- 2** - Pracownia Endoskopii
- Oddział Chirurgiczny
- Oddział Ginekologiczny

- 3** - Kaplica
- Sala Konferencyjna
- Blok Operacyjny
- Oddział Intensywnej Terapii

- 4** - Apteka Szpitalna
- Zespół Ratownictwa
Medycznego

- 5** - Pracownia TK i Rezonansu
Magnetycznego
- Laboratorium Medyczne
- Pracownia USG
- Poradnia Neonatologiczna
- Oddział Pediatryczny
- Oddział Wewnętrzny

- 6** - Oddział Położniczy
- Oddział Neonatologiczny
- Szkoła Rodzenia

- 7** - Dział Techniczny
- Drukarnia
- Pielęgniarka Epidemiologiczna
- Dział BHP
- Obrona Cywilna
- Kierownik Opieki
Długoterminowej

- 8** - Dział Zaopatrzenia
- Magazyn Medyczny

- 9** - Spalarnia Odpadów Medycznych

- 10** - POZ Poradnia Pediatryczna

- 11** - Stacja Dializ (Diaverum)

- 12** - POZ Poradnia Ogólna
- Poradnie Specjalistyczne
- Nocna i Świąteczna Opieka Chorych
- Administracja Szpitala

ODDZIAŁ MEDYCZYNY PALIATYWNEJ I HOSPICYJNEJ
oraz ZOL - mieści się przy ul. Paderewskiego 11

ODDZIAŁ REHABILITACYJNY oraz REHABILITACJA
AMBULATORYJNA - mieści się przy ul. 1 Maja 2