

**UMOWA nr K2/2023/DZP/N**  
**na najem pomieszczeń Pracowni Diagnostyki Laboratoryjnej**

zawarta w dniu ..... w wyniku konkursu ofert przeprowadzonego na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 633 z późn. zm.) i zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie zasad zawierania umów najmu, dzierżawy albo użyczenia nieruchomości przez podmioty lecznicze (ostatnio zmienione przepisami zarządzenia nr 259/2023 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z 13 lutego 2023 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie zasad zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości przez podmioty lecznicze na okres nie dłuższy niż 3 lata) pomiędzy:

**Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Madalińskiego 25, numer kodu 02-544, wpisanym do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000080373, NIP 5212935318, REGON 012045743, reprezentowanym przez

Dyrektora Szpitala mgr inż. Marię Dziurę,

zwanym dalej **Wynajmującym**

i ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... wpisanym do ....., NIP ....., REGON ....., reprezentowanym przez .....

zwanym dalej **Najemcą**,

następującej treści:

**Przedmiot najmu**

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia Pracowni Diagnostyki Laboratoryjnej wraz z Pracownią Serologiczną i Bankiem Krwi oznaczone jako: WP/15 WP/16, WP/17, WP/17A, WP/18, WP/18A, WP/19, WP/20, WP/21, WP/22, WP/24, WP/28, WP/29, WP/30, WP/31A i WP/33, korytarze WP/15 i WP/27 oraz pomieszczenia Punktu Pobrań oznaczone jako WP/25 i WP/26, położone w Warszawie przy ulicy Antoniego Józefa Madalińskiego 25 w budynku A2 znajdującym się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 264,70 m<sup>2</sup>.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia ..., zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: Pracownia Diagnostyki Laboratoryjnej wraz z Pracownią Serologiczną i Bankiem Krwi

oraz Punkt Pobrań w celu realizacji przez Najemcę umowy nr K2/2023/DZP/B na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie laboratoryjnych badań diagnostycznych.

2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

### **Obowiązki stron**

#### **§ 4**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący zapewnia konserwację i naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów instalacji budynku, przy czym Najemca będzie zwracał Wynajmującemu koszty elementów zużytych lub uszkodzonych w wyniku normalnego zużycia eksploatacyjnego (np. żarówki, świetlówki, uszczelki baterii wodnych, itp.).
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

#### **§ 5**

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

#### **§ 6**

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
  - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
  - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
  - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

#### **§ 7**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego na piśmie;
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym

dokonanie napraw lub remontu- najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.

2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z użytkowania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

### **Czynsz**

#### **§ 8**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości ..... zł za 1 m<sup>2</sup> netto (słownie ..... złotych netto). Ogółem czynsz najmu miesięcznie brutto wynosić będzie ..... zł, (słownie ..... złotych).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości ..... zł za media i ..... zł za podatek od nieruchomości.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

#### **§ 9**

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

#### **§ 10**

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

### **Kaucja gwarancyjna**

#### **§ 11**

1. Przed przyjęciem do użytkowania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości ..... zł, (słownie ..... złotych)

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony 3 lat od dnia ..... do dnia .....
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 13**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
    - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
    - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
    - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
    - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
  - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
  - 3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - 4) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

### **Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy**

#### **§ 14**

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### **§ 15**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego,

jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

### **Doręczenia**

#### **§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresami:
  - 1) Wynajmujący ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, 02-544 Warszawa
  - 2) Najemca- .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 17**

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

#### **§ 18**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 19**

Postanowienia dodatkowe:

1. Niniejsza umowa jest integralnie związana z umowami nr K2/2023/DZP/B o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie laboratoryjnych badań diagnostycznych i nr K2/2023/DZP/D na dzierżawę aparatury, sprzętu i wyposażenia Pracowni Diagnostyki Laboratoryjnej, Pracowni Serologii i Banku Krwi i jest ważna tylko razem z tymi umowami.
2. Rozwiązanie jednej z tych umów skutkuje równoczesnym rozwiązaniem pozostałych.
3. Najemca będzie zobowiązany w terminie 14 dni od zawarcia umowy najmu do dostarczenia Wynajmującemu oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §. 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu lub wydania nieruchomości. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 4, nie będą podlegały informacje stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

**§ 20**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 21**

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

**§ 22**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Wynajmujący**

**Najemca**

**Załącznik nr 2**

do Umowy najmu nr K2/2023/DZP/N

**WYKAZ ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH****1) Media – 4 011,54 zł brutto miesięcznie w tym:**

Lp.	Media	Stawka VAT	Ilość zużytych mediów	Wartość netto	Wartość brutto
1.	Energia elektryczna	23%	ryczałt*	2 062,17 zł	2 536,46 zł
2.	Centralne ogrzewanie + ciepła woda	23%	ryczałt	1 064,34 zł	1 309,14 zł
3.	Zimna woda	8%	ryczałt	51,76 zł	55,90 zł
4.	Odprowadzenie ścieków	8%	ryczałt	101,89 zł	110,04 zł

\*Ilość zużycia energii elektrycznej obliczana jest wg ryczałtu do momentu montażu podliczników przez udzielającego zamówienia. Od momentu montażu podliczników - zużycie energii elektrycznej będzie obliczane wg wskazań podliczników.

**2) Odpady komunalne – 135,00 zł brutto miesięcznie w tym:**

Lp.	Rodzaj odpadów komunalnych	Pojemność 1 pojemnika	Ilość zużytych pojemników	Wartość brutto
1.	Metale i tworzywa sztuczne	1 100 l.	1	20,00 zł
2.	Papier	1 100 l.	2	38,00 zł
3.	Szkło	1 100 l.	1	9,00 zł
4.	Odpady BIO	120 l.	1	17,00 zł
5.	Odpady zmieszane	1 100 l.	1	51,00 zł

**3) Podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów, który wynosi: 28,78 zł/m<sup>2</sup> rocznie tj. 7 618,07 zł****Wynajmujący****Najemca**