

UMOWA nr K4/2024/DZP/N
na najem pomieszczeń laboratorium histopatologicznego

zawarta w dniu 2024 r. w Warszawie w wyniku konkursu ofert przeprowadzonego na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej i zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. 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 Dziura,

zwanym dalej Wynajmującym

i

z siedzibą w przy nr, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, NIP, REGON,

reprezentowaną przez

zwaną dalej Najemcą,

następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia oznaczone jako: WP/31, WP/32a, WP 32, WP/34, WP/34A, WP/35, WP/36 znajdujące się w budynku A2 Szpitala położonego w Warszawie przy ulicy Madalińskiego 25, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 69,01 m².
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 ww. przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2, będzie stanowił podstawę do oceny wyjściowego stanu technicznego przedmiotu najmu, przy rozliczeniu stron po zakończeniu niniejszej umowy.

§ 3.

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: Laboratorium histopatologiczne w celu realizacji przez Najemcę umowy nr K4/2024/DZP/B na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań histopatologicznych i cytologicznych.
2. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.

Obowiązki Stron

§ 4.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, w szczególności takich jak energia elektryczna, ciepła i zimna woda, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie. Wywóz odpadów komunalnych zapewnia Wynajmujący.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub wodno - kanalizacyjnej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również będące wynikiem braku dostaw wymienionych mediów, za które nie odpowiada Wynajmujący.

§ 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. Dbalości 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:
 - a) usuwania niedrożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - b) bieżących napraw przedmiotu najmu, w szczególności naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej, naprawa i wymiana armatury sanitarnej,
 - c) 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 niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie i 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 m² netto. Ogółem czynsz najmu

wynosić będzie zł brutto miesięcznie, słownie: cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych i osiemdziesiąt trzy grosze brutto miesięcznie.

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.
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. 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 będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok, a Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższe. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w roku 2025.

Kaucja gwarancyjna

§ 11.

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości zł, słownie:
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe lub też odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.
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 czas oznaczony 3 lat i obowiązuje od dnia.....2024 r. do dnia....2027 r.

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 ewentualnego remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy z dnia.....
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:
 - Wynajmujący - ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, 02-544 Warszawa,
 - Najemca – ul.
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 adresem określonym 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 umową nr K4/2024/DZP/B o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań histopatologicznych i cytologicznych i jest ważna tylko razem z tą umową.
2. Rozwiązanie jednej z tych umów skutkuje równoczesnym rozwiązaniem drugiej umowy.
3. Najemca obowiązany jest w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z tytułu ewentualnych zaległości do wysokości 6-miesięcznego czynszu w zapłacie czynszu, lub wydania (zwrotu) przedmiotu najmu - po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, przy czym o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu Wynajmujący będzie mógł wystąpić do dnia 31 sierpnia 2028 r.
4. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 30 dni od daty podpisania umowy ww. oświadczenia. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
5. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
6. 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.2022.902 t.j. z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 6, nie będą podlegały informacje stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

§ 20.

1. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia dodatkowe, na podstawie faktur płatnych w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia.
Opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych **Załącznik nr 2** obejmują:
 - opłatę za energię elektryczną wg obowiązującej taryfy;
 - opłatę miesięczną za ogrzewanie w sezonie grzewczym (od października do marca) wg obowiązującej taryfy;
 - opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków wg obowiązującej taryfy;
 - odbiór odpadów komunalnych zgodnych ze stawkami podpisanymi przez Szpital z odbiorcą odpadów komunalnych;
 - podatek od nieruchomości - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów, który wynosi 33,10 zł/m² rocznie tj. 2 284,23 zł.

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 2

do umowy nr K4/2024/DZP/N na najem pomieszczeń laboratorium histopatologicznego zawartej w dniu r. pomiędzy Szpitalem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny

i

Wykaz świadczeń dodatkowych

1) **Media** – 1 040,11 zł brutto miesięcznie w tym:

Lp.	Media	Ilość zużytych mediów	Wartość brutto
1.	Energia elektryczna	ryczałt	696,83 zł
2.	Centralne ogrzewanie + ciepła woda	ryczałt	292,92 zł
3.	Zimna woda	ryczałt	18,43 zł
4.	Odprowadzenie ścieków	ryczałt	31,93 zł

2) **Odpady komunalne** – 206,28 zł brutto miesięcznie w tym:

Lp.	Rodzaj odpadów komunalnych	Pojemność 1 pojemnika	Ilość zużytych pojemników	Wartość brutto
1.	Plastik	1 100 l.	2	37,80 zł
2.	Papier	1 100 l.	2	35,64 zł
3.	Szkło	1 100 l.	1	32,40 zł
4.	Odpady BIO	120 l.	1	27,00 zł
5.	Odpady zmieszane	1 100 l.	1	73,44 zł

3) **Podatek od nieruchomości** – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów, który wynosi: 33,10 zł/m² rocznie tj. 2 284,23 zł

Wynajmujący

Najemca