

ZAŁĄCZNIK NR 4

do Specyfikacji istotnych warunków konkursu ofert
na świadczenia zdrowotne wszczętego Zarządzeniem
Dyrekcji SZOZnMiD w Poznaniu nr DN – 021 – 3 – 36/20

UMOWA NR/20
zawarta w dniu r. w Poznaniu

pomiędzy:

**Specjalistycznym Zespołem Opieki Zdrowotnej nad Matką i Dzieckiem w Poznaniu,
ul. B. Krysiwicza 7/8, 61-825 Poznań**

wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji
oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy Poznań -
Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod nr KRS 0000003220

NIP 778-11-28-565, REGON 630863147

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

.....

a

.....

z siedzibą przy ul.

wpisanym do Rejestru Podmiotów Prowadzących Działalność Leczniczą pod numerem :

.....

wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem :

NIP, REGON

reprezentowanym przez

zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania pomieszczeniami wymienionymi w § 2.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do użytkowania pomieszczenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej Umowie.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do użytkowania na czas określony, o którym mowa w § 4 ust. 1, pomieszczenia o łącznej powierzchni 285,55 m², w skład, których wchodzi:
 - 1) pomieszczenia w lokalizacji przy ul. B. Krysiwicza 7/8 o łącznej powierzchni 217,57m², na które składają się:
 - a) pomieszczenia pracowni diagnostycznych w budynku D-parter o powierzchni 140,80 m²,
 - b) pomieszczenia w budynku D-parter z przeznaczeniem na Punkt Poboru Krwi o powierzchni 37,17m²,
 - c) pomieszczenia w piwnicy budynku D o powierzchni 38,60m²,
 - d) powierzchnia 1m² w celu magazynowania odpadów medycznych - budynek C,

- 2) pomieszczenia w lokalizacji przy ul. Jarochowskiego 18 o łącznej powierzchni 56,41m², na które składają się:
 - a) pomieszczenia pracowni diagnostycznych o łącznej powierzchni 55,41 m²,
 - b) powierzchnia 1m² w celu magazynowania odpadów medycznych - na terenie szpitala przy ul. Jarochowskiego 18,
- 3) pomieszczenia Punktu Poboru Krwi w lokalizacji przy ul. Spornej 16 o łącznej powierzchni 11,57m², na które składają się
 - a) pomieszczenia Punktu Poboru Krwi o powierzchni 10,57 m²
 - b) powierzchnia 1m² w celu magazynowania odpadów medycznych – ul. Sporna 16
2. Pomieszczenia przekazane zostaną na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Opis techniczny pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 lokalizacji w drodze pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 3

1. Najemca może użytkować pomieszczenia jedynie w sposób zgodny z przyjętym w Umowie ich przeznaczeniem.
2. Wszelkie zmiany, przebudowa, adaptacje czy ulepszenia i przeróbki oraz przyłączanie nowych urządzeń w ramach pomieszczeń stanowiących przedmiot Umowy, nie mogą być dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników budynku, w którym pomieszczenia stanowiące przedmiot Umowy się mieszczą.
4. Najemca bez pisemnej zgody nie może rozporządzać pomieszczeniami stanowiącymi przedmiot Umowy, a w szczególności nie może oddawać tych pomieszczeń w podnajem lub użyczać ich osobom trzecim.
5. Najemca zobowiązuje się do podporządkowania zasadom ustalonym przez Wynajmującego a szczególnie w zakresie bezpieczeństwa budynku, w którym pomieszczenia stanowiące przedmiot Umowy się mieszczą.
6. Prezentowanie, z wyjątkiem tablicy informacyjnej określającej nazwę Najemcy, innych znaków i reklam na zewnątrz pomieszczeń lub przy ich zewnętrznych częściach, wymaga zgody Wynajmującego.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za wprowadzanie zanieczyszczeń do atmosfery oraz za gospodarkę odpadami w tym odpadami niebezpiecznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219) i ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 797).

§ 4

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, **od dnia** r. **do dnia** r.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania przedmiotowej Umowy tj. na 4 miesiącem przed upływem terminu określonego w ust. 1 Umowy w przypadku przeniesienia swojej lokalizacji do nowo budowanego szpitala.
3. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się miesiąc przed terminem wskazanym w ust. 2 Umowy poinformować pisemnie Najemcę o zaistniałej sytuacji.
4. Najemca po wygaśnięciu Umowy zobowiązuje się przekazać użytkowane pomieszczenia i ich przynależności w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z budynkiem, stają się własnością Wynajmującego bez spłat i dopłat.

5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych i bezpieczeństwa zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, oraz wewnętrznych wydanych przez Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest pod rygorem odpowiedzialności za szkodę, do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
7. Najemca ponosi wszelkie koszty związane ze zwykłą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń i zainstalowanych w nich urządzeń, tj. w szczególności koszty: malowania pomieszczeń, wymiany zużytej wykładziny podłogowej, naprawy oświetlenia, wykonywania obowiązkowych okresowych pomiarów kontrolnych instalacji i urządzeń elektrycznych.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności w budynku. Koszty związane z usunięciem szkód Najemca pokrywa w ciągu 14 dni od przedłożenia przez Wynajmującego faktury za wykonane prace.
9. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczeń w celu wykonania niezbędnych prac, do których zobowiązany jest Wynajmujący. Wynajmujący zastrzega sobie prawo stałego wstępu do pomieszczeń, przez które przechodzą instalacje techniczne budynku.
10. Najemca wyposaży pomieszczenia w podręczny sprzęt przeciwpożarowy tj. gaśnice, hydranty zewnętrzne, instrukcje na wypadek pożaru oraz przeszkoli zatrudnione przez siebie osoby w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
11. Najemca będzie użytkował wszelkie urządzenia elektryczne zgodnie z obowiązującymi zasadami podanymi przez producenta oraz z zachowaniem bezpiecznej odległości od materiałów palnych.
12. Najemca będzie użytkował pomieszczenia w sposób nienaruszający zasad ewakuacji osób i mienia z budynków Wynajmującego.

§ 5

1. Czynsz za najem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, opisany w § 2 ust.1 pkt 1) Umowy, wynosi:
 - a) 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni pracowni diagnostycznej wynajmowanej w budynku D–parter w lokalizacji przy ul. B. Krysiwicza 7/8
 - b) 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni Punktu Poboru Krwi wynajmowanej w budynku D–parter w lokalizacji przy ul. B. Krysiwicza 7/8
 - c) 25,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni wynajmowanej w budynku D–piwnica w lokalizacji przy ul. B. Krysiwicza 7/8.
 - d) 15,00 zł (słownie: piętnaście złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni wynajmowanej w celu magazynowania odpadów niebezpiecznych w budynku C–w lokalizacji przy ul. B. Krysiwicza 7/8.
2. Czynsz za najem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu opisanego w § 2 ust. 1 pkt 2) Umowy, wynosi:
 - a) 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni wynajmowanej w budynku w lokalizacji przy ul. Jarochowskiego 18.
 - b) 15,00 zł (słownie: piętnaście złotych 00/100) netto miesięcznie za 1m², powierzchni wynajmowanej w celu magazynowania odpadów niebezpiecznych w budynku na terenie Szpitala przy ul. Jarochowskiego 18.
3. Czynsz za najem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu opisanego w § 2 ust.1 pkt 3) Umowy, wynosi:

- a) 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie za 1m², powierzchni Punktu Poboru Krwi wynajmowanej w lokalizacji przy ul. Spornej 16
 - b) 15,00 zł (słownie: piętnaście złotych 00/100) netto miesięcznie za 1 m², powierzchni wynajmowanej w celu magazynowania odpadów niebezpiecznych w budynku na terenie Szpitala przy ul. Spornej 16.
4. W kwotę czynszu, o której mowa w ust. 1-3, wliczone zostały zwykle koszty utrzymania przedmiotu niniejszej Umowy w przeliczeniu na 1 m² powierzchni wynajmowanej, tj. opłaty za bieżące naprawy i konserwacje urządzeń technicznych budynku, ochronę budynku, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie budynku od ognia i zdarzeń losowych.
 5. Kwota miesięcznych kosztów utrzymania może ulec zmianie proporcjonalnie do wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych przez GUS w M.P, co spowoduje wzrost stawki czynszu proporcjonalnie do wzrostu kosztów utrzymania.
 6. Koszty remontów budynków, w których mieszczą się pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu i wyposażenia tych budynków wspólnego dla wszystkich ich użytkowników, dodatkowo obciążają Najemcę proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
 7. Najemca zobowiązuje się do wnoszenia na rzecz Wynajmującego comiesięcznych opłat z tytułu:
 - 1) woda + kanalizacja
 - a) ul. Krysiwiczka 7/8 - 300,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT – ryczałt
 - b) ul. Jarochońskiego 18 - zgodnie z odczytem zainstalowanego licznika
 - c) ul. Sporna 16 - 50,00 zł netto + obowiązujący podatek Vat - ryczałt
 - 2) wywóz odpadów komunalnych – 700,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT - ryczałt,
 - 3) energia elektryczna
 - a) ul. Krysiwiczka 7/8- zgodnie z odczytem podlicznika
 - b) ul. Jarochońskiego 18 – 3 075,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT - ryczałt
 - c) ul. Sporna 16 – 70,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT -ryczałt
 - 4) energia cieplna
 - a) ul. Krysiwiczka 7/8 - 1 200,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT-ryczałt
 - b) ul. Sporna 16 – 70,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT-ryczałt
 - 5) Usługa sprzątnia
 - a) ul. Sporna 16 – 300,00 zł netto + obowiązujący podatek VAT-ryczałt.
 8. Opłaty określone w ust. 1-3 i 7, wnoszone będą w terminie do 21 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
 9. W okresie jednego miesiąca od momentu uruchomienia działalności przez Najemcę, nastąpi weryfikacja zawartych w Umowie stawek w oparciu o zużycie i planowane przez Najemcę uruchomienie dodatkowych urządzeń i aparatury, (przy czym każda zmiana stawek opłat za energię elektryczną przez dostawcę powoduje zmianę stawki za zużytą energię).
 10. Najemca przed rozpoczęciem wynajmu zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości 2 krotnego miesięcznego czynszu, oddzielnie dla każdego obiektu wymienionego w § 1 Umowy.

§ 6

1. Należności określone w § 5 Najemca wpłaca na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Najemca może wykonać na własny koszt prace podnoszące standard budynku, jego wyposażenia i otoczenia, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.
4. Wykonawca ma możliwość przesłania faktury w wersji elektronicznej na adres platformy: www.efaktura.gov.pl.



§ 7

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza budynek od ognia i zdarzeń losowych, według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych do wartości księgowej, określonej na dzień 1 stycznia każdego roku.
2. Dodatkowe ubezpieczenia Najemca zawiera we własnym zakresie.

§ 8

1. Prawo rozwiązania Umowy przysługuje Stronom wyłącznie w formie pisemnej, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, biegnącego od daty dokonanej czynności (pisemnego wypowiedzenia), ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Rozwiązanie Umowy bez wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z opłatami za dwa miesiące,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) innego naruszania przez Najemcę warunków Umowy.
3. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest opuścić pomieszczenie i przekazać je Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami. W przypadku niestawienia się Najemcy w celu przekazania pomieszczeń i mimo przesłanego pisemnego powiadomienia, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

1. Przedmiot Umowy nie może być przenoszony przez Najemcę na osoby trzecie.
2. Wszelkie należności wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przedmiotem obrotu, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.


§ 10

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

Wynajmujący

Najemca

Radca Prawny

Ewelina J. owska