

**Projekt umowy**  
**UMOWA nr**  
**na najem pomieszczeń laboratorium**

**Załącznik nr 5**

zawarta w dniu ..... 2019 r. w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego

**pomiędzy:**

**Szpitalem Specjalistycznym „INFLANCKA” im. Krysi Niżyńskiej „Zakurzonej” Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej;  
00-189 Warszawa, ul. Inflancka 6;  
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy; XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr 0000216065;  
NIP: 525-20-94-693;                      Regon: 013003050,  
reprezentowanym przez**

**Dyrektora Szpitala Krzysztofa Romanowskiego,**

**zwanym dalej Wynajmującym**

**i**

.....  
**NIP ....., REGON ....., reprezentowanym przez**

.....  
**zwanym dalej Najemcą,  
następującej treści:**

Umowa zostaje zawarta na okres udzielania przez Najemcę świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań laboratoryjnych na podstawie umowy z dnia .....2019 r nr .....

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia przeznaczone na działalność laboratorium medycznego, znajdujące się w budynku Szpitala położonego w Warszawie przy ulicy Inflanckiej 6, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 92,7 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 .....r., 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 przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: świadczenie usług zdrowotnych na rzecz Szpitala Specjalistycznego „INFLANCKA” im. Krysi Niżyńskiej „Zakurzonej” w zakresie diagnostyki laboratoryjnej oraz prowadzenia „Banku Krwi”.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniach określonych 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, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków. Wywóz odpadów zapewnia Najemca własnym staraniem i na własny koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za spełnienie przez Najemcę przypisanych prawem zasad sanitarnych, bhp i p. poż.

### **§ 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. Nie oddawania 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) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
  - c) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
  - d) zapewnienia właściwej wentylacji w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem szpitala
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 używania 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, o których mowa w ust. 1.

### **§ 8.**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości .....zł brutto miesięcznie, (słownie: ) brutto miesięcznie.
2. W czynszu, o którym mowa w ust. 1 ujęte, zostały opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.
3. 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.

4. 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 niuregulowania 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.

#### **§ 11.**

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu za okres dwóch miesięcy
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie niuregulowanego 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.

#### **§ 12.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... r. do dnia ..... r.

#### **§ 13.**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - a) Naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
    - zwłoki za jeden okres płatności czynszu,
    - dopuszczania się samowoli budowlanej,
    - oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
    - 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,

- b) Złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
- c) Skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

- 2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków 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.
- 2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 16.**

- 1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresami:  
Wynajmujący - ul. Inflancka 6, 00-189 Warszawa,  
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 adresem określonym w ust. 1 uznaje się za doręczone.

#### **§ 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.**

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

#### **§ 20.**

Najemca będzie zobowiązany w ciągu 14 dni od zawarcia umowy najmu do dostarczenia Wynajmującemu

oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 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.

**§ 21.**

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

**§ 22.**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Wynajmujący**

**Najemca**