*Załącznik nr 6 - wzór umowy najmu pomieszczeń*

**UMOWA nr …..../2021/N**

**na najem pomieszczeń pracowni histopatologii**

zawarta w dniu ..... w wyniku konkursu ofert przeprowadzonego na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. 2020 poz. 295) i zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. 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 ..... z siedzibą w …... przy ul. ..... wpisanym do ....., NIP ....., REGON ....., reprezentowanym przez:

zwanym dalej Najemcą,

następującej treści:

Umowa zostaje zawarta na okres udzielania przez Dzierżawcę świadczeń zdrowotnych na podstawie umowy z dnia ……….

# Przedmiot umowy

**§ 1.**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia oznaczone jako: 405D/ 405C/ 405A/ 405B/ 408D/ 408E/ 408B/ 408C i korytarz 408A, znajdujące się w budynku głównym Szpitala położonego w Warszawie przy ulicy Inflanckiej 6, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.

2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 77,9 m2, w tym korytarza 14 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 przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: Pracownia Histopatologii.

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 i 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.

**§ 5.**

Najemca zobowiązuje się do:

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, przestrzegając

 przepisów bhp, przeciwpożarowych, sanitarno, epidemiologicznych, a także w sposób niezakłócający

 działalność Wynajmującego i innych użytkowników nieruchomości.

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:

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.

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 wynikających, z ust.1.

# Czynsz

**§ 8.**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości ….. zł brutto miesięcznie, słownie ..... złotych 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 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 wypowiadania warunków umowy,
o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej 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 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. 1przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych 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 czas oznaczony od dnia ..... do dnia .....

**Rozwiązanie umowy**

**§ 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.

**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.

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. 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.

**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 o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań histopatologicznych i jest ważna tylko razem z tą umową.

2. Rozwiązanie jednej z tych umów skutkuje równoczesnym rozwiązaniem drugiej umowy.

3. 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.

**§ 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**