# Załącznik nr 4 do SWKO

# UMOWA NAJMU

# (WZÓR)

zawarta w dniu ..../..../…. roku, pomiędzy:

Miejskim Centrum Medycznym im. dr. Karola Jonschera, ul. Milionowa 14, 93-113 Łódź

zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, pod nr KRS 0000014060, wpisanym   
do rejestru podmiotów prowadzących działalność leczniczą pod nr 000000004685, NIP: 7282289592,   
Regon: 472237185,

reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………………..

zwanym dalej w umowie „Wynajmującym”

a

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

NIP: …………….., Regon: …………………

reprezentowanym przez:

…………………………………………………………………………………………………..

zwanym dalej w umowie „Najemcą”

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na świadczenia zdrowotne w zakresie badań rezonansu magnetycznego i po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi zgodnie z uchwałą nr XXI/362/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 września 2011 roku  
Strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia Miejskiego Centrum Medycznego im. dr. Karola Jonschera w Łodzi, w lokalizacji przy ul. Milionowej 14 znajdujące się na parterze oraz piwnicy   
   Pawilonu A o łącznej powierzchni 228 m2.
2. Plan pomieszczeń znajduje się w załączniku nr 1.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń i nie wnosi zastrzeżeń.

§ 2

1. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w §1 umowy, nastąpi na podstawie protokołu   
   zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przy udziale obydwu Stron, dołączonego do umowy nie później   
   niż w ciągu 30 dni od podpisania umowy.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do przekazania pomieszczeń po zakończeniu najmu.

§ 3

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę w celu wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego określonych w odrębnej umowie.

§ 4

W związku z wynajęciem powierzchni określonej w §1 umowy, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do dodatkowych świadczeń w postaci zapewnienia dostępu do:

a) energii elektrycznej,

b) ciepłej i zimnej wody,

c) ogrzewania pomieszczeń za pośrednictwem ogólnej sieci C.O.

d) przyjmowania ścieków

Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą w następujący sposób:

* 1. za świadczenia opisane w ust. 1 punkty a), b), d) wg wskazań liczników energii elektrycznej oraz wody zgodnie ze stawkami podanymi przez dostawców tych mediów i przekazanymi Wynajmującemu
  2. za świadczenia opisane w ust. 1 punkt c) zgodnie z aktualnymi stawkami podanymi przez dostawcę mediów i przekazanymi Wynajmującemu, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni

Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia na potrzeby pracowni rezonansu magnetycznego,   
łącza energetycznego o mocy min. 110 kW.

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia swobodnego dostępu do przedmiotu najmu Najemcy   
przez 7 dni w każdym tygodniu, przez 24 godziny na dobę przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 5

1. Najemca począwszy od dnia podpisania umowy do dnia rozpoczęcia wykonywania świadczeń zdrowotnych zapłaci wynajmującemu z tytułu najmu miesięcznie czynsz netto w wysokości (228 m2 x 15,00 zł/m2) 3.420,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta dwadzieścia 00/100 zł) plus należny podatek VAT. W stawce czynszu zawarty jest podatek od nieruchomości oraz opłaty eksploatacyjne.
2. Najemca począwszy od dnia rozpoczęcia wykonywania świadczeń zdrowotnych zapłaci wynajmującemu   
   z tytułu najmu następujące opłaty:
3. stawka czynszu najmu stała - w wysokości 30,08 netto za 1 m2 (słownie: trzydzieści złotych 08/100)   
   tj. miesięczny czynsz netto wynosi (228,0 m2 x 30,08 zł/m2) 6.858,24 PLN (słownie: sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych 24/100) plus należny podatek VAT;

W stawce czynszu stałej zawarty jest podatek od nieruchomości za powierzchnie związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w wysokości 0,49 zł/m2 (słownie: zero złotych 49/100) tj. za całą wynajmowaną powierzchnię (228 m2 x 0,49 zł) 111,72 zł (słownie: sto jedenaście złotych 72/100) plus należny podatek VAT.

1. stawka czynszu zmienna – wynikająca z opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego obejmująca koszty energii elektrycznej, ogrzewania oraz wody obliczana zgodnie z §4 ust. 2
2. Rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT będzie zgodny z rachunkiem bankowym opublikowanym w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT. W przypadku, gdy wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy, na którym ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Najemcy przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w w/w wykazie.
3. Najemca oświadcza, że jeżeli jest to wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego, będzie realizować płatności za faktury z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności tzw. split payment. Podzieloną płatność, tzw. split payment, stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata odszkodowania), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0%.
4. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na dokonywanie przez Najemcę płatności w systemie podzielonej płatności tzw. split payment, jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

§ 6

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia stawki stałej czynszu najmu w drodze pisemnego aneksu, w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu najmu zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych lub zmiany stawek podatku   
od nieruchomości.

§ 7

Płatności o których mowa w §5 umowy Najemca wpłacać będzie w terminie do 21 dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego.

W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany do selektywnej zbiórki i utylizacji odpadów, związanych z przedmiotową działalnością, na własny koszt zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Najemca przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki wytwórcy i posiadacza odpadów w rozumieniu ustawy   
   z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach, w tym w szczególności obowiązek prowadzenia ilościowej i jakościowej elektronicznej ewidencji odpadów w systemie BDO oraz uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń i wpisów do urzędowych rejestrów, jeżeli są wymagane na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego. W przypadku gdyby obowiązek uzyskania wpisu do rejestru obciążał Wynajmującego w sposób nie dający się przenieść na Najemcę, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o konieczności uzyskania takiego wpisu.

§ 9

Najemca zobowiązuje się dla potrzeb udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego:

* + - 1. dokonać na swój koszt adaptacji i remontu pomieszczeń, o których mowa w §1,
      2. zainstalować liczniki energii elektrycznej oraz wody,

Najemca zobowiązuje się do adaptacji pomieszczeń przeznaczonych na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego tak, aby odpowiadały one obowiązującym, określonym prawem, wymaganiom stawianym pracowniom rezonansu magnetycznego, przy wykorzystaniu własnych środków finansowych.

Najemca dokona adaptacji pomieszczeń, zgodnie z przyjętą koncepcją i przedstawionym harmonogramem, którą uzgodni z Wynajmującym w terminie nie dłuższym niż 2 tygodnie od daty przekazania tych pomieszczeń Najemcy protokołem zdawczo odbiorczym.

Adaptacje wynajmowanych pomieszczeń, Najemca przeprowadzi w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty od daty przekazania tych pomieszczeń Najemcy protokołem zdawczo odbiorczym. Koszty adaptacji ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego

Prace prowadzone będą w ruchu ciągłym szpitala i nie jest przewidywane jego ograniczenie.

Zakończenie adaptacji zostanie potwierdzone stosownym protokołem, podpisanym przez przedstawicieli obu Stron umowy, którego podpisanie warunkuje rozpoczęcie udzielania świadczeń zdrowotnych.   
Wynajmujący uprawniony jest do niepodpisania protokołu, tylko w przypadku wystąpienia wad   
i niezgodności prac adaptacyjnych z zaakceptowaną przez Wynajmującego koncepcją dla prac adaptacyjnych.

§ 10

1. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może oddawać w podnajem lub bezpłatne używanie całości lub części przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego ani w jakikolwiek inny sposób przekazać praw i obowiązków wynikających z tej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw. Poza wymienionymi obowiązkami, Najemca   
   jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.
4. Ubezpieczenie majątku własnego oraz jego zabezpieczenie przed kradzieżą spoczywa na Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż., bezpieczeństwa i higieny pracy   
   oraz ochrony mienia.
6. Najemca zobowiązuje się ponosić odpowiedzialność za naruszenie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach wynikających z ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz.U. 2022 poz. 2057).

§ 11

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń   
przy współudziale Najemcy.

§ 12

1. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia o których mowa   
   w §1 w terminie 45 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy - w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami odnowienia najmowanych pomieszczeń.
3. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuszcza lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego za każdy dzień w wysokości 300% stawki dziennej czynszu netto o którym mowa w §5 ust. 2 pkt 1). Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych o których mowa w § 5 ust. 2. pkt 2).

§ 13

* 1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. od …………….. roku do ……………… roku.
  2. Umowa może zostać przedłużona na następne trzyletnie okresy po uzyskaniu   
     pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi w przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się Najemcy z warunków umowy.
  3. W czasie trwania umowy:

1. każda ze stron może wypowiedzieć ją z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia,
2. strony mogą rozwiązać umowę na zasadzie porozumienia stron.
   1. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu:
3. z upływem terminu określonego ust. 1,
4. z dniem zakończenia udzielania świadczeń na podstawie umowy zawartej w dniu ……………. roku   
   w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie konkursu ofert na udzielenie świadczeń zdrowotnych w zakresie badań rezonansu magnetycznego,
5. na zasadzie porozumienia stron.
   1. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić w szczególności, jeśli:
   2. najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy najmu   
      i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz   
      z odsetkami za opóźnienia
   3. najemca zmieni formę prawną prowadzonego przedsiębiorstwa
   4. przewidują to przepisy Kodeksu Cywilnego
   5. gdy druga strona narusza którykolwiek z warunków umowy i nie dokonała usunięcia tych naruszeń   
      w ciągu 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia o tym fakcie.

§ 14

Najemca, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej nr 2016/679   
z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s.1) i ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2019 poz. 1781) wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zawartej Umowy.

§ 15

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Sprawy sporne, wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo   
dla Wynajmującego.

**§ 18**

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

Wynajmujący: Najemca: