

**WZÓR**  
**UMOWA NAJMU nr ...../.....**

zawarta w dniu ..... roku w Sochaczewie pomiędzy:

Zespołem Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie, 96-500 Sochaczew, ul. Batalionów Chłopskich 3/7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000020330, REGON 017222233, NIP 837-15-07-803, reprezentowanym przez:

**Roberta Skowronka - Dyrektora**  
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....  
.....  
.....  
.....  
REGON ..... NIP: .....  
reprezentowaną przez:

.....  
zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”  
o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem zabudowanej nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ul. Batalionów Chłopskich, której właścicielem jest Powiat Sochaczewski,
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem części wskazanej powyżej nieruchomości tj. pomieszczeń laboratorium ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie na zasadach określonych w niniejszej umowie, oraz w ofercie Najemcy złożonej w postępowaniu konkursowym poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy najmu uzyskał zgodę Zarządu Powiatu w Sochaczewie dnia 29 lipca 2024 roku, nr pisma ORN.0021.6.2024.MO

**§2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia laboratorium o łącznej powierzchni 346,20 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku głównym ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie przy ul. Batalionów Chłopskich 3/7 na parterze tego budynku
2. Układ funkcjonalny i opis pomieszczeń w budynku przedstawia rysunek schematyczny stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy najmu, zawierający zaznaczony przedmiot najmu.
3. Wszystkie wskazane powyżej załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy najmu.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy protokołami zdawczo-odbiorczymi.

5. Wynajmowane pomieszczenia Najemca wykorzystywać będzie w celu wykonywania postanowień umowy na wykonywanie pełnej diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologicznej oraz prowadzenia banku krwi nr ...../z dnia .....r.
6. Jakakolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wynajmowanych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
7. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń przez całą dobę.

### §3

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w §2 umowy działalności.
3. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania w formie pisemnej zezwolenia Wynajmującego. Ewentualne, planowane przez Najemcę przebudowy lub modernizacje, czy też zmiany kolorystyki pomieszczeń wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązuje się na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację przedmiotu najmu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym, w formie jego pisemnej zgody.
5. Najemca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt układ pomiarowy (podlicznik energii elektrycznej oraz podliczniki zużycia wody (wodomierz) w terminie 15 dni od daty zawarcia umowy, pod rygorem naliczenia przez Wynajmującego kary umownej w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia.
6. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wynajmowanych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
7. Wszelkie dokonywane przez Najemcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie najmu oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wynajmującego
8. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.
9. Najemca zobowiązuje się do ochrony wynajmowanego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Najemca.

### §4

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
2. Wszelkie prace remontowo - budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, o ochronie zabytków, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem Najemcy

jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wynajmującego, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem najmu. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec Wynajmującego, jak i osób trzecich.

3. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.

4. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.

5. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.

## §5

1. W przedmiocie umowy najmu Najemca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.

2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się, na własny koszt, od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt sprzęt medyczny od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu w terminie 15 dni od dnia podpisania umowy najmu dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od niniejszej umowy oraz przedkładania aktualnej polisy corocznie powyżej terminie przed wygaśnięciem aktualnej polisy.

3. Najemca odpowiada na zasadach określonych w pkt. 1 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.

## §6

Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować / poddzierżawiać przedmiotu najmu w całości lub części lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## §7

1. Najemca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanych pomieszczeń poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Najemcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wynajmującym, pod rygorem kary umownej w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tego obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z Wynajmującym.

2. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

## §8

1. Miesięczny czynsz najmu za wynajmowane pomieszczenia laboratorium określone w załączniku nr 1 wynosi łącznie: .....zł (słownie: ..... zł)

- plus podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości, tj. brutto w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych.)
2. Wskazany powyżej czynsz za najem pomieszczeń i sprzętu jest płatny bez wezwania na podstawie poprawnie sporządzonej faktury VAT do 15 - go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego ..... nr ..... W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie.
3. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca będzie ponosił niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu najmu:
- koszty dostawy energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej,
  - koszty dostawy energii elektrycznej,
  - koszty rozmów telefonicznych,
4. Koszty eksploatacji płatne będą według następujących zasad:
- a) koszty energii elektrycznej oraz zużycia wody naliczane będą na podstawie wskazań pomiarowych podliczników. Comiesięczne odczyty wskazań podliczników stanowiąc będą podstawę do dokonywania obliczeń wysokości opłat za wg aktualnie obowiązujących cen dostawców,
  - b) koszty rozmów telefonicznych naliczane będą na podstawie bilingu,
  - c) koszty dostawy energii cieplnej naliczane będą w oparciu o kalkulację obowiązującą w Zespole Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie według powierzchni zajmowanej x stawka obowiązująca w Zespole Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego”,
5. Do czasu zainstalowania urządzeń pomiarowych rozliczenie za zużytą energię elektryczną oraz za wodę demineralizowaną nastąpi w formie zryczałtowanej kwoty.
6. Płatności za usługi i dostawy wskazanych powyżej mediów, z wyłączeniem energii elektrycznej, dokonywane będą miesięcznie przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do 15- go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na rachunek wskazany na fakturze. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Płatność za koszty dostawy energii elektrycznej dokonywane będą miesięcznie przez Najemcę na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za miesiąc poprzedni na rachunek wskazany na fakturze.
8. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
9. Kwota istniejącego czynszu ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.
10. Koszty eksploatacji wymienione w pkt. 5 niniejszego paragrafu będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.
11. Czynsz i koszty eksploatacji podwyższone ze wskazanych powyżej przyczyn obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
12. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze identyfikacyjnym NIP: ..... i REGON: ..... oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia .....jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę lub Zarząd Powiatu decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje rozwiązanie umowy najmu - z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.
2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia może mieć miejsce w następujących wypadkach:
  - a) zalegania dłużej niż 60 dni z zapłatą należnego czynszu lub kosztów eksploatacji przedmiotu najmu określonych w § 8 pkt. 1-4 niniejszej umowy,
  - b) braku zapłaty dokonanej zgodnie z §8 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu najmu,
  - c) niezgodnej z umową eksploatacji wynajmowanych pomieszczeń .
  - d) nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie,
  - e) nie wykonywania obowiązków zawartych w § 4 pkt.2 niniejszej umowy,
  - f) udostępnienia do korzystania z przedmiotu najmu osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
  - g) nie przedstawienia dowodu ubezpieczenia przedmiotu najmu,
  - h) przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów Wynajmującego.
3. Niniejsza umowa najmu ulega rozwiązaniu w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na realizację świadczeń zdrowotnych zawartej pomiędzy Wynajmującym i Najemcą, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

## §10

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany, pierwszego dnia po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, a które są własnością Najemcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym w terminie wskazanym w pkt. 1.
3. Po zakończeniu umowy ze zdania wynajmowanych pomieszczeń laboratorium strony sporządzają protokół zdawczo -odbiorczy.
4. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 8 niniejszej umowy wraz ze wszystkimi kosztami eksploatacji przedmiotu najmu wynikającymi z niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu umowy w terminie określonym w pkt. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

## §11

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych § 8 pkt. 11 i 12 niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wynajmującego lub przed Sąd właściwy dla miejsca wykonywania niniejszej umowy.

## §12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

## PODPISY STRON

**Wynajmujący**

**Najemca**

**WYKAZ**

**Pomieszczeń przeznaczonych do najmu powiązanej z realizacją zamówienia na świadczenia zdrowotne w zakresie pełnej diagnostyki laboratoryjnej i prowadzenia banku krwi.**

Blok	Piętro	Pomieszczenie	Numer wg rysunku	Powierzchnia	Rodzaj pomieszczenia
A	0	15	A0/15	3,3	Skł. Porządkowy
A	0	16	A0/16	88,1	Korytarz
A	0	17	A0/17	16,6	Prac. Serologiczna
A	0	18	A0/18	4,9	Śluza
A	0	19	A0/19	10,7	Boks posiewów
A	0	20	A0/20	31,5	Prac. Bakteriologiczna
A	0	21	A0/21	8,9	Sterylizatornia
A	0	22	A0/22	7,3	Zmywalnia
A	0	23	A0/23	15,6	Zmywalnia ster.
A	0	24	A0/24	32	Zmywalnia ster.
A	0	25	A0/25	33,2	Prac. Analityki
A	0	26	A0/26	10,8	Pom. Aparatury
A	0	27	A0/27	11,1	Pom. Aparatury
A	0	28	A0/28	11,1	Pok. Kierownika
A	0	29	A0/29	2,9	WC
C	0	38	C0/38	7,35	Korytarz(część)
C	0	48	C0/48	35,6	Punkt Pobrań ALAB
C	0	49	C0/49	15,25	Poczekalnia
RAZEM				346,2	

**Wynajmujący :**

**Najemca:**