

**Załącznik Nr 3 do ogłoszenia**

[PROJEKT UMOWY]  
**UMOWA Nr .....**  
**NA NAJEM SALI OPERACYJNEJ**  
**OD ZESPOŁU OPIEKI ZDROWOTNEJ**  
**SZPITALA POWIATOWEGO W SOCHACZEWIE**

na podstawie art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 782)

Zawarta w dniu ..... roku.  
pomiędzy:

**Zespołem Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie**, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000020330, o nadanym NIP 837 – 15 – 07 – 803 i REGON: 017222233, reprezentowanym przez: **Piotra Szenka – Dyrektora**, zwanym dalej **„Wynajmującym”**

**a**

Nazwa i adres Najemcy.....  
wpisanym do rejestru ..... w .....  
..... pod nr.....  
NIP.....REGON.....Kapitał zakładowy .....zł.;  
reprezentowanym przez:  
1.....  
2.....  
zwanym w dalszej treści Umowy **„Najemcą”**,

łącznie zwanych **„Stronami”**, a każda z nich z osobna **„Stroną”**.

**Przedmiot Umowy**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem zabudowanej nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ulicy Batalionów Chłopskich 3/7, której właścicielem jest Powiat Sochaczewski.
2. Poprzez zawarcie niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania dwa pomieszczenia: sali operacyjnej (o powierzchni ok 35 m<sup>2</sup>) wraz przynależnymi pomieszczeniami, zlokalizowanej na parterze budynku B Zespołu Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie (ul. Batalionów Chłopskich 3/7), a także pięciolóżkowej sali obserwacyjnej (o powierzchni około 31 m<sup>2</sup>) zlokalizowanej w Oddziale Chirurgii w budynku Zespołu Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie, ul. Batalionów Chłopskich 3/7 (zwane w dalszej części: **„Przedmiot Umowy”**, **„Przedmiot najmu”**).
3. Wynajmujący oddaje do używania Przedmiot najmu na potrzeby wykonywania zabiegów okulistycznych.
4. Zakres działalności Najemcy nie może ograniczać możliwości realizacji zadań statutowych

Wynajmującego oraz wpływać negatywnie na warunki i jakość realizowanych przez Zespół Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie świadczeń zdrowotnych, a także pokrywać się w zakresie z rodzajem udzielanych przez Wynajmującego świadczeń.

5. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w ofercie Najemcy złożonej w postępowaniu przetargowym z dnia ..... 2015 r.
6. Pozytywna opinia Rady Społecznej nr 3/2015 z dnia 16.02.2015 r.
7. Zgoda Zarządu Powiatu z dnia 10 sierpnia 2015 roku

## **Prawa i obowiązki Stron**

### **§ 2**

1. Przekazanie oraz zdanie przedmiotu najmu nastąpi każdorazowo w każdym dniu najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie miał miejsce przy udziale obu Stron.
2. Wynajmujący będzie korzystać z przedmiotu najmu we wszystkie dni tygodnia, tj. dni robocze oraz wolne od pracy. Najemca zobowiązany jest ustalać z wyprzedzeniem, min. 3 dni przed rozpoczęciem kolejnego miesiąca kalendarzowego z Wynajmującym, w które dni miesiąca będzie korzystał z przedmiotu najmu.
3. Najemca w ramach niniejszej umowy ma również prawo do korzystania z części wspólnych budynku położonych przy wynajmowanych pomieszczeniach (korytarze, toaleta, brudownik, pomieszczenia niezbędne do przygotowania się personelu do zabiegów operacyjnych).
4. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia używania przedmiotu najmu przez Najemcę, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania pomieszczeń wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem uznania działań Najemcy za rażące naruszenie postanowień niniejszej Umowy oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń w dni ustalone w harmonogramie, z zastrzeżeniem § 2 ust. 6 niniejszej Umowy.
6. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy całodobowy dostęp do wynajmowanych pomieszczeń, w tym do właściwej Sali bloku operacyjnego w przypadkach koniecznych, w szczególności w sytuacjach zagrożenia życia lub zdrowia pacjentów Najemcy.
7. Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu blok operacyjny celem przeprowadzenia pilnego zabiegu w sytuacjach koniecznych, w tym stanach zagrożenia życia lub zdrowia pacjentów Wynajmującego.

### **§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego zapewniania i wyposażenia personelu niezbędnego do przeprowadzania zabiegów, w tym lekarza anestezjologa oraz pielęgniarki anestezjologicznej, pielęgniarek operacyjnych oraz personelu pomocniczego niezbędnego do przygotowania zabiegu, a także opieki po zabiegu i do przeprowadzenia czynności sprzątajaco - dezynfekcyjnych po wykonanym zabiegu, a także w czasie korzystania z przedmiotu najmu.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż Zespół Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie nie ponosi odpowiedzialności za działalność medyczną Najemcy. Pomiędzy Wynajmującym a Najemcą nie występują żadne powiązanie zwierzchnie, prócz wynikających z niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić odrębną od Wynajmującego dokumentację medyczną.
4. Najemca we własnym zakresie będzie prowadził rejestrację pacjentów zakwalifikowanych do zabiegu okulistycznego.
5. Najemca zobowiązuje się w odpowiedni sposób poinformować osoby, na rzecz których wykonywane będą świadczenia medyczne, o tym kto udziela świadczeń zdrowotnych, kto jest podmiotem odpowiedzialnym za ewentualne zdarzenia medyczne, powstałe w skutek przeprowadzonego zabiegu okulistycznego.



#### § 4

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu oraz 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 działalności.
3. Na podstawie oceny przedmiotu najmu Najemca oświadcza, iż jest on w dobrym stanie technicznym ze sprawnymi elementami i urządzeniami wewnętrznymi oraz zewnętrznymi i nie zgłasza w związku z tym żadnych zastrzeżeń.
4. Na zainstalowanie sprzętu i aparatury medycznej, niezbędnej do przeprowadzenia zabiegów okulistycznych, Najemca zobowiązany jest uzyskać uprzednio zgodę Wynajmującego, po uprzednim przekazaniu Wynajmującemu wraz ze szczegółową listą sprzętu i aparatury medycznej.
5. Wszelkie wyroby medyczne, w tym sterylne narzędzia chirurgiczne, sprzęt i aparaturę medyczną, środki dezynfekcyjne i inne środki niezbędne do przeprowadzenia zabiegów okulistycznych oraz produkty lecznicze potrzebne do wykonywania zabiegów okulistycznych oraz odpowiedni personel medyczny i pomocniczy Najemca zapewnia i zabezpiecza we własnym zakresie oraz ponosi wszelkie koszty z tym związane.
6. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie zapewnić usunięcie z przedmiotu najmu i utylizację odpadów medycznych, komunalnych i innych odpadów niebezpiecznych wytworzonych podczas korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie nie pogorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.
2. 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 najmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.
3. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwację, naprawy bieżące w wynajmowanych pomieszczeniach oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
4. 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.

#### § 6

Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmowanego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu zarówno w celu przeprowadzenia kontroli, jak i wykonania niezbędnych czynności związanych z koniecznością utrzymania ciągłości pracy bloku operacyjnego. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu.

#### § 7

1. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością medyczną oraz działalność w przedmiocie najmu.
2. Najmujący niniejszym oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia do prowadzenia działalności medycznej i w ramach posiadanych uprawnień w wynajmowanych lokalach prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wynajmującego i osób trzecich.



3. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się na własny koszt, w tym ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej podmiotu wykonującego działalność leczniczą.
4. Niezależnie od okresu obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest na własny koszt zawrzeć z Towarzystwem Ubezpieczeniowym umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej podmiotu wykonującego działalność leczniczą oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności za zdarzenia medyczne.
5. Najemca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt wyposażenie oraz asortyment przeznaczony do sprzedaży od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy.
6. Najemca niezwłocznie będzie przekazywał Wynajmującemu kserokopię aktualnych dokumentów, o których mowa w ustępach 1-4 niniejszego paragrafu.

### § 8

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

### § 9

Najemca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanej nieruchomości poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Najemcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wynajmującym.

## Czynsz i inne obciążenia finansowe

### § 10

1. Strony umowy ustalają, iż Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz z tytułu używania przedmiotu najmu, w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ) za każdą dobę korzystania z przedmiotu najmu. Powyższa stawka zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT (słownie: ..... złotych).
2. Czynsz, o którym mowa w § 10 ust. 1 niniejszej Umowy, płatny będzie miesięcznie w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. § 10 ust. 1 niniejszej Umowy, zawiera niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu najmu:
  - a) koszty dostawy energii elektrycznej,
  - b) koszty dostawy energii cieplnej,
  - c) koszty dostawy wody zimnej i koszty ciepłej wody użytkowej,
  - d) koszty odbioru nieczystości płynnych,
  - e) koszty związane z korzystaniem z części wspólnych budynku (korytarze, toaleta).
4. W razie uchybienia terminowi płatności jakiegokolwiek z należności na rzecz Wynajmującego, Najemca uiści odsetki ustawowe liczone od daty wymagalności czynszu.
5. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT o numerze NIP: ..... oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

### § 11

1. Kwota czynszu ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.
2. Rewaloryzacja kwoty czynszu obowiązuje Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

### Czas trwania umowy oraz okoliczności rozwiązania

#### § 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia .....2015 roku do ..... roku. Będzie jednak trwała nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę Powiatu uchwały o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje automatyczne rozwiązanie Umowy Najmu. Stroną nie przysługują żadne odszkodowania z powodu rozwiązania umowy w wyżej wskazany sposób.
2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia może mieć miejsce w następujących wypadkach:
  - a. zaleganie dłużej niż 30 dni z zapłatą należnego czynszu lub kosztów eksploatacji przedmiotu najmu określonych w § 10 pkt 1-4 niniejszej Umowy,
  - b. braku zapłaty dokonanej zgodnie z § 11 niniejszej Umowy podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu najmu,
  - c. niezgodnej z umową eksploatacji pomieszczeń, stanowiących przedmiot najmu oraz innych pomieszczeń Zespołu Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie,
  - d. nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie,
  - e. nie wykonywania obowiązków zawartych w § 7 niniejszej Umowy,
  - f. udostępnienia do korzystania z przedmiotu najmu osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
  - g. przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych Wynajmującego.
3. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu okresu wypowiedzenia.

#### § 13

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie niepogorszonym 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 pomalowaniu ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym.
3. Po zakończeniu umowy, ze zdania wynajmowanych pomieszczeń Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 10 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 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
5. Wynajmujący na prawo zastawu na rzeczach wniesionych do przedmiotu najmu, które są przedmiotem własności Najemcy. Prawo zastawu przysługuje w wypadku zalegania z zapłatą czynszu dłużej niż 30 dni.



**Poufność**  
**§ 14**

1. Każda ze Stron zobowiązuje się traktować jako poufne wszelkie informacje dotyczące drugiej Strony, uzyskane w związku z realizacją Umowy, w szczególności informacji objętych bezwzględną ochroną na gruncie przepisów ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 618 ze zm.), ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1182) oraz ustawy z 6 listopada 2008 r. o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 159 z zm.), („**Informacje Poufne**”).
2. Informacje Poufne nie będą przez żadną ze Stron udostępniane w jakikolwiek sposób osobom trzecim, bez wyraźnej pisemnej zgody drugiej Strony. Dotyczy to w szczególności wszelkich przypadków przekazywania informacji do prasy, radia, telewizji, jak i innych środków masowego przekazu.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie dotyczą informacji, które są powszechnie znane, chyba że ich ujawnienie nastąpiło w wyniku naruszenia obowiązków określonych w niniejszym paragrafie;
4. Każda ze Stron uprawniona jest do przekazania Informacji Poufnych członkom organów, organów nadzoru, własnym pracownikom, doradcom, biegłym rewidentom lub prawnikom, pod warunkiem zagwarantowania, że osoby te będą traktowały je jako poufne, w sposób określony w niniejszym paragrafie. Wszelkie naruszenia zasad postępowania z Informacjami Poufnymi, dokonane przez osoby wskazane w zdaniu poprzednim, traktowane będą na równi z naruszeniem dokonany przez Stronę, która je przekazała w oparciu o niniejsze postanowienie. Niezachowanie obowiązku poufności będzie równoznaczne z rażącym naruszeniem postanowień niniejszej Umowy, skutkującym jej rozwiązaniem w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Jeżeli w stosunku do Strony skierowana zostanie jakakolwiek decyzja administracyjna lub postanowienie sądu, albo innego organu, wzywające do ujawnienia Informacji Poufnych, względnie jeżeli Strona zostanie wezwana do stawienia się w sądzie lub przed innym właściwym organem w celu złożenia zeznań lub wyjaśnień w sprawach dotyczących Informacji Poufnych, Strona taka niezwłocznie powiadomi o tym fakcie drugą Stronę.

**Postanowienia końcowe**  
**§ 15**

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych w § 10 ust. 3 niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący dopuszcza istotne zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Najemcy w przypadku:
  - a. zmiany przepisów podatkowych w zakresie zmiany stawki podatku VAT. W przypadku wprowadzenia zmiany stawki podatku VAT, zmianie ulegnie wysokość czynszu brutto, o którym mowa w § 10 ust. 1 niniejszej Umowy;
  - b. wystąpienia zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację Umowy – w zakresie dostosowania postanowień Umowy do zmiany przepisów prawa;
  - c. zmiana w szczególności ze względów organizacyjnych, technologicznych, osobowych w zakresie sposobu realizacji przedmiotu Umowy;
  - d. zmiany nazwy lub formy prawnej Stron – w zakresie dostosowania Umowy do tych zmian;
  - e. wystąpienia siły wyższej – zdarzenia lub połączenia zdarzeń, których nie można było przewidzieć lub którym nie można było zapobiec np.: klęski żywiołowe, akty władzy państwowej, stan wojny, stan wojenny, zamieszki, akty terroru.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy - Kodeksu Cywilnego.



4. W przypadku zaistnienia sporu związanego z niniejszą Umową, a w szczególności sporu dotyczącego istnienia, ważności lub skuteczności Umowy lub jej poszczególnych postanowień lub treści postanowień Umowy lub sposobu realizacji Umowy.
5. Strony w pierwszej kolejności podejmą działania zmierzające do jego polubownego rozwiązania, w szczególności poprzez przeprowadzenie stosownych negocjacji.
6. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według miejsca wykonywania niniejszej umowy.

#### § 16

Postanowienia niniejszej Umowy wchodzi w życie z dniem ..... 2015 r.

#### § 17

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

KIEROWNIK  
Działu Logistyki  
mgr inż. Jerzy Chipczyński

Jarek Świątek  
Partner Zarządzający  
Kancelaria Prawna