

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... r. w Krakowie pomiędzy  
Szpitalem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej  
w Krakowie, os. Na Skarpie 66, 31-913 Kraków, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji  
społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej  
prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000035552, NIP:678-26-80-028, REGON:000630161,  
zwanym dalej „Wynajmującym” w imieniu i na rzecz którego działa:

**dr med. Zbigniew J. Król – Dyrektor Szpitala**

a

.....  
wpisaną do Rejestru/ewidencji ..... prowadzonego  
przez .....  
pod numerem ....., NIP:....., REGON:.....  
zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”, w imieniu i na rzecz którego działa/ją:

.....  
.....

### § 1

Zawarcie niniejszej umowy następuje w celu umożliwienia wykonywania postanowień umowy o udzielenie zamówienia na świadczenie usług odbierania, transportu i przechowywania zwłok pacjentów zmarłych w Szpitalu Specjalistycznym im. S. Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie, zawartej pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą w dniu ..... r. **Nr Rej.** .....

### § 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem znajdujące się w użytkowaniu Wynajmującego na podstawie umowy ustanowienia użytkowania zawartej w dniu 26.02.2003 r. aktem notarialnym sporządzonym przed notariusz Ireną Ulman-Leśniak (Rep. A Nr 420/2003), a stanowiące własność Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu pomieszczenia usytuowane w Krakowie na os. Na Skarpie 66, o łącznej powierzchni użytkowej 143,50 m<sup>2</sup>, usytuowane w Pawilonie H, zwane dalej „przedmiotem najmu”.
2. Plan sytuacyjny – rzut poziomu parteru i piwnicy budynku Pawilonu H stanowią **załączniki nr 1 i 2** do umowy.
3. Przedmiot najmu jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, wentylacyjną, teletechniczną (na parterze).

### § 3

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według stawki 18,00 zł (słownie: osiemnaście złotych) za 1 m<sup>2</sup>, powiększony o podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Oprócz czynszu określonego w ust. 1 umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty w wysokości 500,00 zł netto miesięcznie za korzystanie z przekazanego wyposażenia, zgodnie z **załącznikiem nr 3** do umowy, w terminie określonym w § 4 ust. 1 umowy.
3. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w wysokości:
  - a) zimna woda i odprowadzanie ścieków: 48 % rachunku wystawianego co miesiąc przez Szpital według wskazań wodomierza (cena za 1m<sup>3</sup> wody zimnej i ścieków wynosi 9,15 zł netto);
  - b) centralne ogrzewanie (za powierzchnię 143,50 m<sup>2</sup>) i grzanie wody: 48 % rachunku za gaz faktury wystawianej przez PGNiG;
  - c) energia elektryczna (ryczałt miesięczny, Zamawiający określi wielkość kWh w chwili zainstalowania urządzeń elektrycznych przez Wykonawcę wyłonionego w postępowaniu przetargowym) – opłata będzie się składała z dwóch elementów: opłata stała za zużytą energię (wg stawki 0,2378 zł netto/1 kWh) + opłata zmienna za przesył energii elektrycznej (wg stawki 0,1500-0,2500 zł netto/1kWh).
  - d) konserwacja i dozór techniczny dźwigu: opłaty stałe za konserwację przez OTIS w wysokości 257,32 zł netto miesięcznie oraz opłata roczna na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego w wysokości 157,50 zł netto rocznie, jak również wszystkie ewentualne koszty wynikające z konieczności wykonania nakazów i zaleceń Urzędu;

- e) wywóz odpadów komunalnych: 91,45 zł netto miesięcznie.  
powiększonych o podatek VAT, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów o wywóz i unieszkodliwianie odpadów medycznych, dostarczanie usług telekomunikacyjnych.
  5. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów wszystkich mediów w formie ryczałtu za media rozliczane z Wykonawcą badań patomorfologicznych bez udziału Wynajmującego (zgodnie z pkt III. E. 9 SIWZ).

#### § 4

1. Należności z tytułu czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2 płatne będą do 10-tego każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wynajmującego oraz doręczane Najemcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wynajmującego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalonych wg wskazań liczników płatne będą przez Najemcę z dołu, po zakończeniu każdego miesiąca, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Najemcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi.
5. Należności z tytułu czynszu najmu płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.

#### § 5

1. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana raz w roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi po roku obowiązywania umowy. Kolejne waloryzacje stawki czynszowej następować będą po upływie kolejnych rocznych okresów obowiązywania umowy.
3. Wysokość opłat, o których mowa w § 3 ust. 3, może ulec zmianie na skutek zmian cen mediów dostarczanych Wynajmującemu przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, Zakład Gazowniczy i Energetyczny. W takim przypadku Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o nowych warunkach płatności obowiązujących, od dnia ogłoszenia wysokości stawek podatku VAT lub zmiany cen dostarczanych mediów.

#### § 6

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, i zobowiązuje się do dostosowania, na własny koszt i bez prawa do żądania zwrotu poniesionych nakładów, wynajmowanych pomieszczeń do wymagań obowiązujących w zakresie wykonywania świadczeń objętych umową wskazaną w § 1.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu do utrzymywania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym na własny koszt, choćby pojawiła się konieczność poniesienia nakładów innych, aniżeli związane z bieżącym utrzymaniem rzeczy, i ponadto oświadcza, że nie będzie domagał się z tego tytułu obniżenia czynszu.
3. Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za stan techniczny przedmiotu najmu także przed organami kontrolnymi.

#### § 7

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie podnajmować przedmiotu najmu ani jego części, oddawać przedmiotu najmu ani jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim, jak również zmieniać jego przeznaczenia ani dokonywać zmian technicznych w przedmiocie najmu.
2. Najemca jest zobowiązany:
  - 1) użytkować przedmiot najmu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki,
  - 2) utrzymywać przedmiot najmu na własny koszt w należytych stanie technicznym w tym dokonywać w przedmiocie najmu bieżących konserwacji i napraw, co dotyczy również windy znajdującej się w budynku,
  - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą, pożarem i zalaniem,
  - 4) przekazać Wynajmującemu komplet dokumentacji powykonawczej wszystkich branż niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w § 6 ust. 1.

- 5) po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.

Strony uzgadniają, że Najemca nie będzie miał roszczenia do Wynajmującego o zapłatę wartości ulepszeń.

3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu, jak również jego zwrot po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy, nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni, aktualnego stanu technicznego, oraz znajdującego się w nich wyposażenia, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
4. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu w obecności Najemcy lub jego upoważnionego przedstawiciela, celem sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy, w tym zwłaszcza w zakresie utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie.

#### **§ 8**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, na tj, na okres obowiązywania umowy o udzielenie zamówienia na świadczenie usług transportu zwłok, o której mowa w § 1.
2. Umowa wygasa z dniem rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy o udzielenie zamówienia na usług transportu zwłok, o której mowa w § 1.

#### **§ 9**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:  
1/ bez zgody Wynajmującego używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,  
2/ zalega z zapłatą czynszu najmu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt. 2 możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

#### **§ 10**

Osobą odpowiedzialną za realizację niniejszej umowy po stronie Wynajmującego jest .....  
tel. ...., natomiast po stronie Najemcy - ..... tel. ....

#### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

#### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne odnośne przepisy prawa.

#### **§ 13**

Wszelkie opłaty o charakterze publicznoprawnym wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

#### **§ 14**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznikami do umowy są:

1. Plan sytuacyjny – rzut poziomemu parteru budynku Pawilonu H - załącznik nr 1,
2. Plan sytuacyjny – rzut poziomemu piwnicy budynku Pawilonu H - załącznik nr 2,
3. Wyposażenie przedmiotu najmu – załącznik nr 3.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**