

Umowa Najmu / wzór/

zawarta w dniu roku w Dąbrowie Górniczej pomiędzy :

Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza 41 - 300 Dąbrowa Górnicza , ul. Szpitalna 13 wpisanym do rejestru publicznych zakładów opieki zdrowotnej, Organ rejestrowy - Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Krajowy Rejestr Sądowy Nr wpisu 0000054321, NIP 629-21-15-781, REGON 000310077 reprezentowanym przez :

zwanym w dalszej części Umowy – „Wynajmującym”

a

zwanym w dalszej części Umowy – „Najemcą”

została zawarta umowa w treści następującej:

Strony zgodnie oświadczają, iż w wyniku postępowania konkursowego, prowadzonego na podstawie Regulaminu dotyczącego zasad oraz trybu wyłaniania najemców lub użytkowników nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej wprowadzonego Zarządzeniem Dyrektora nr 52/2011 z dn. 31.10.2011 r, oraz ogłoszenia z dnia 25.09.2012r wyłoniony został jako podmiot mający przejąć kontynuowanie udzielania świadczeń zdrowotnych, realizowanych dotychczas przez Zagłębiowskie Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej w zakresie, co najmniej realizowanym na dzień ogłoszenia konkursu przez komórki organizacyjne Szpitala jakimi są: Oddział Nefrologii i Dializoterapii, Stacja Dializ, Poradnia Nefrologii z zapewnieniem ciągłości udzielania tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, oraz w powiązaniu udzielania tych świadczeń z świadczeniami w zakresie nefrologii i dializoterapii.

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest:

1. Najem powierzchni Zagłębiowskiego Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej o powierzchni do 785,71 m² z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych obejmujących świadczenia szpitalne w zakresie nefrologii i dializoterapii w zakresie co najmniej realizowanym na dzień ogłoszenia konkursu przez komórkę organizacyjną Szpitala jaką jest Oddział Nefrologii i Dializoterapii wraz ze Stacją Dializ oraz Poradnią Nefrologiczną z zapewnieniem ciągłości udzielania tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie w tych pomieszczeniach działalności z zakresu nefrologii i dializoterapii.
2. Nieodpłatne świadczenie przez Najemcę na rzecz Wynajmującego usług medycznych w zakresie konsultacji nefrologicznych wraz z wykonaniem niezbędnych badań dla postawienia diagnozy dla pacjentów Zagłębiowskiego Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej zgodnie z zapotrzebowaniem i na wezwanie, zarówno dla potrzeb oddziałów szpitalnych, jak i SOR lub innej komórki organizacyjnej pełniącej rolę Izby Przyjęć.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest dysponentem lokali użytkowych Oddziału Nefrologii i Dializoterapii, Stacji Dializ, Poradni Nefrologicznej położonych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13 o powierzchni użytkowej 785,71 m².
2. Wynajmujący uzyskał na zawarcie niniejszej umowy najmu zgodę Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej wyrażoną w formie Uchwały Rady Miejskiej nr XLIX /855/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem przez Zagłębiowskie Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej podmiotowi zewnętrznemu powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie niekonkurencyjnej dla Szpitala działalności.
3. Najem pomieszczeń zostaje zawarta na okres od 01.01.2023r do 31.12.2033r.,

§ 3

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia, o których mowa w § 2, na warunkach określonych w niniejszej umowie z przeznaczeniem na cele związane z ochroną zdrowia - udzielanie świadczeń medycznych co najmniej realizowanym na dzień ogłoszenia konkursu przez komórkę organizacyjną Szpitala jaką jest Oddział Nefrologii i Dializoterapii, Stacja Dializ, Poradnia Nefrologii z zapewnieniem ciągłości udzielania tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, z zastrzeżeniem, iż pomieszczenia te nie mogą być wykorzystywane do udzielania świadczeń w innym zakresie niż nefrologia i dializoterapia.
2. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić realizację w/w usług co najmniej przez okres trwania umowy najmu w najmowanych pomieszczeniach Zagłębiowskiego Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej.
3. Przekazanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z udziałem przedstawicieli obu stron.

§ 4

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i czystości oraz dokonywać nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.
2. Najemca na swój koszt i swoim staraniem zobowiązuje się zapewnić zgodność wyposażenia oraz stanu pomieszczeń zgodnie z wymogami Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 stycznia 2022 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą, a w przypadku zmiany treści tego Rozporządzenia zgodnie z aktem prawnym go zastępującym oraz uzyskać wszystkie wymagane prawem decyzje i pozwolenia niezbędne do prowadzenia działalności na terenie w/w pomieszczeń.
3. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
4. W ramach niniejszej umowy Najemca uprawniony jest dokonać prac remontowych i adaptacyjnych pomieszczeń dostosowujących je do wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 stycznia 2022 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą, a w przypadku zmiany treści tego Rozporządzenia

zgodnie z aktem prawnym go zastępującym oraz przepisami prawa budowlanego, z zachowaniem poniższych wymogów:

- a) Najemca opracowuje projekt dostosowawczy i dokumentację techniczną na remont i adaptację wynajmowanych pomieszczeń oraz uzgadnia go z właściwymi służbami i organami,
 - b) uzgodniony projekt wymaga pisemnego zatwierdzenia przez Wynajmującego,
 - c) Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu zarówno projekty dostosowawcze jak i wszelką dokumentację powykonawczą po zakończonych robotach budowlanych,
 - d) po uzyskaniu zgody Wynajmującego, Najemca na swój koszt i ryzyko wykonuje prace remontowo – adaptacyjne,
 - e) roboty budowlane nie mogą zakłócić funkcjonowania oddziałów Szpitala ani ograniczyć w sposób istotny udzielania przez Najemcę świadczeń w zakresie objętym umową,
 - f) po zakończeniu robót Najemca zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego,
 - g) Najemca nie może dokonywać adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych, poza zakresem o którym mowa w § 4 ust. 2 i 4 bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej lub żądania do przywrócenia stanu poprzedniego,
 - h) w razie uzyskania zgody, o której mowa w § 4 ust. 4, Najemca będzie zobowiązany do uzyskania wszelkich potrzebnych zezwoleń odpowiednich władz na wykonanie adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych oraz dostarczy Wynajmującemu pozwolenia na użytkowanie najmowanej powierzchni,
 - i) wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady, w tym adaptacje bądź modernizacje budowlane lub instalacyjne pozostają własnością Wynajmującego, a Najemcy nie przysługuje z tego tytułu żadne wynagrodzenie ani odszkodowania.
 - j) Najemca nie będzie miał prawa do zapłaty równowartości dokonanych przez niego nakładów, w tym adaptacji bądź modernizacji budowlanych lub instalacyjnych ze strony Wynajmującego, zarówno w okresie obowiązywania umowy, jak i po jej rozwiązaniu.
5. Najemca ma obowiązek opracowania harmonogramu prac adaptacyjnych oraz robót budowlanych w terminach uzgodnionych z Wynajmującym.
 6. Każdorazowe zmiany wyposażenia lokalu pociągające za sobą zmiany kosztów naliczania mediów należy niezwłocznie pisemnie zgłosić Wynajmującemu celem wprowadzenia zmiany opłat dodatkowych (nie dotyczy rozliczeń na podstawie liczników).
 7. Najemca nie ma prawa oddawania najmowanych pomieszczeń w najem osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
 8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli najmowanych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.
 9. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na nieruchomość stają się własnością Wynajmującego.
 10. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych będących własnością Najemcy oraz w stanie nie pogorszonym, ze zmianami i ulepszeniami, dokonanymi za zgodą Wynajmującego, o ile odrębne pisemne ustalenia stron nie będą stanowiły inaczej.
 11. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,

szczegółowo określającego jego stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie. Protokół zostanie podpisany przez obydwie Strony. W przypadku w którym Najemca będzie uchylał się od podpisania protokołu, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu.

12. Strony postanawiają, że po zakończeniu najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do bezpłatnego zatrzymania dokonanych przez Najemcę nakładów i ulepszeń bez jakiegokolwiek wynagrodzenia dla Najemcy.
13. Najemca zobowiązany jest usunąć wszelkie wady i usterki wskazane przez Wynajmującego w trybie określonym w § 4 ust. 11 w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wynajmujący ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy w formie kary umownej w wysokości równowartości poniesionych kosztów wykonania zastępczego.
14. W przypadku nie opuszczenia przez Wykonawcę pomieszczeń z chwilą zakończenia umowy lub nie podpisania do tego czasu protokołu zdawczo - odbiorczego, Wynajmujący ma prawo obciążyć go karą umową w wysokości trzykrotności czynszu najmowanego należnego zgodnie z niniejszą umową, obliczonego proporcjonalnie za każdy dzień od daty upływu trwania umowy do daty zdania pomieszczeń najmowanych,
15. Wynajmowane pomieszczenia użytkowane będą przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w ich substancji bez zgody Wynajmującego.
16. Najemca zobowiązuje się;
 - a) przez cały okres obowiązywania umowy najmu będzie wykorzystywał przedmiot najmu na prowadzenie działalności z zakresu świadczenia usług medycznych w zakresie nefrologii i dializoterapii oraz nie będzie prowadził usług konkurencyjnych względem Wynajmującego,
 - b) używać pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu,
 - c) przestrzegać przepisów w zakresie ochrony p/pożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia,
 - d) ściśle przestrzegać reżimu sanitarnego obowiązującego w jednostkach służby zdrowia, oraz regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wynajmującego w jego obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - e) do korzystania z przedmiotu najmu w sposób nie powodujący utrudnień i uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości,
 - f) do nadzorowania pracy zatrudnionych osób w celu zapobiegania uszkodzeniom instalacji energetycznej, dewastacji i kradzieżom,
 - g) do zdeponowania (za potwierdzeniem odbioru) w dniu wejścia w życie niniejszej umowy we właściwej komórce organizacyjnej Wynajmującego (portierni) wszystkich kluczy, których użycie warunkuje dostęp do przedmiotu najmu w przypadku konieczności prowadzenia akcji ratowniczej związanej z pożarem lub innym zagrożeniem.
17. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli wykonywania przez Najemcę obowiązków określonych niniejszą umową w terminach uzgodnionych z Najemcą.
18. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów określonych w § 5 ust. 1.
19. Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości przedmiotu najmu oraz pomieszczeń przynależnych lub części wspólnych.

20. Najemca przejmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z wykonywaniem jego działalności jak również w związku z wykorzystywaniem przedmiotu najmu, w tym w sposób sprzeczny z treścią niniejszej umowy.
21. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie najmowanych pomieszczeń.
22. Najemca ma prawo do umieszczenia na terenie przedmiotu najmu informacji o prowadzonej działalności w miejscach i formie uzgodnionych z Wynajmującym.
23. Najemca zobowiązany jest do dokonywania pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej obwodów 1 fazowych i 3 fazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami lecz nie rzadziej niż co 5 lat. Pierwszy pomiar zostanie wykonany w terminie 30 dni od dnia przekazania / pomieszczeń Najemcy.
24. Najemca zobowiązany jest do badania wyłączników różnicowoprądowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami lecz nie rzadziej niż co 5 lat. Pierwszy pomiar zostanie wykonany w terminie 30 dni od dnia przekazania pomieszczeń Najemcy.
25. Najemca zobowiązany jest do badania rezystancji izolacji przewodów i kabli w obwodach 1 fazowych i 3 fazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami lecz nie rzadziej niż co 5 lat. Pierwszy pomiar zostanie wykonany w terminie 30 dni od dnia przekazania pomieszczeń Najemcy.
26. Najemca zobowiązany jest do przekazania protokołów sprawności poręcznego sprzętu gaśniczego który jest własnością Najemcy oraz oznakowanie dróg ewakuacyjnych nie rzadziej niż raz w roku.
27. Najemca zobowiązany jest do przekazania protokołów z przeglądu i szczelności posiadanych gazów medycznych. Pierwszy przegląd zostanie wykonany w terminie 30 dni od dnia przekazania pomieszczeń Najemcy.
28. Kolejne przeglądy będą wykonywane nie rzadziej niż raz w roku.
29. Najemca zobowiązany jest przekazywać na bieżąco wszelkie wymienione w niniejszej umowie protokoły Wynajmującemu.

§ 5

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: słownie;+ należny VAT,
Dodatkowo Najemca ponosić będzie miesięcznie opłaty z tytułu:
 - a) energii elektrycznej - według wskazań licznika proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, a po założeniu liczników wg. zużycia. Liczniki należy zamontować w istniejących tablicach bezpiecznikowych (rozdzielnie) oraz w piwnicy pawilonu „A” w stacji uzdatniania wody. Liczniki muszą uwzględniać odczyt wszystkich obwodów zamontowanych na oddziale oraz oświetlenia oddziału.
 - b) wody i odprowadzenia ścieków - według wskazań licznika proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Najemca zobowiązany jest w momencie planowania i przeprowadzania prac remontowo-adaptacyjnych wykonać opomiarowaną nową instalację wody ciepłej i zimnej.
 - c) Najemca zobowiązany jest opomiarować na własny koszt stację uzdatniania wody w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy. Do czas założenia liczników w stacji uzdatniania wody Najemca będzie ponosił opłatę w formie ryczałtowej w wysokości: 6900,00 zł miesięcznie, a po założeniu liczników wg. zużycia
 - d) energii cieplnej - według wskazań licznika proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - e) wywozu odpadów komunalnych w pojemniku na odpady zmieszane o pojemności 1,1 m³.

Opłata za wywóz nieczystości będzie ustalona zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/685/2021 z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie określenia metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik o określonej pojemności,

f) wywozu odpadów segregowanych według poniższego wykazu:

- papier, pojemnik o pojemności 1,1 m³ przy częstotliwości 6 wywozów w ciągu miesiąca,
- tworzywa sztuczne, pojemnik o pojemności 1,1 m³ przy częstotliwości 4 wywozy w ciągu miesiąca.
- szkło przy częstotliwości 1 wywozu na kwartał,

Opłata za wywóz nieczystości ustalona będzie zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 listopada 2021r w sprawie określenia metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik o określonej pojemności.

2. Istnieje możliwość odpłatnego korzystania z parkingu szpitalnego za zgodą Wynajmującego zgodnie z obowiązującym Regulaminem i Cennikiem.
3. Wynajmujący nie zapewnia dostępu do sieci telefonicznej, internetowej.
4. Najemca zobowiązany jest do zamontowania liczników na media wskazane w § 5 ust 1 lit. a i c terminie 90 dni. od dnia podpisania umowy. Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o montażu liczników w celu spisania protokołu. Do czasu zamontowania liczników Najemca będzie uiszczał zryczałtowaną opłatę wskazaną odpowiednio w § 5 ust 1 lit c , a w odniesieniu do energii elektrycznej - według wskazań licznika proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
6. Czynsz płacony będzie z góry do dnia 20-go każdego miesiąca, a opłaty dodatkowe w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT,
7. Odpowiedzialność za wytworzone odpady medyczne i komunalne ponosi Najemca co stanowi przeniesienie odpowiedzialności za wytworzone odpady w rozumieniu art. 28 „Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r o odpadach”. Najemca zobowiązany jest do postępowania z przyjętymi odpadami zgodnie z w/w ustawą.
8. Wynajmujący umożliwi Najemcy tymczasowe magazynowanie odpadów medycznych, w wyznaczonym miejscu odpowiadającym obowiązującym w tym zakresie wymaganiom sanitarnym. Najemca płacić będzie Wynajmującemu z tego tytułu opłatę ryczałtową w wysokości: 122 zł brutto miesięcznie Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów medycznych we własnym zakresie przewidującą minimum 3-krotny wywóz tych odpadów w tygodniu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów, a także Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 5 października 2017r.w sprawie szczegółowego sposobu postępowania z odpadami medycznymi.
9. Wynajmujący udostępnia Najemcy do współkorzystania windy szpitalne w celu powiązanym z realizacją świadczeń medycznych. Z tytułu współkorzystania z wind Najemca ponosi opłatę ryczałtową w wysokości 338,00 zł miesięcznie brutto.
10. Wynajmujący umożliwi najemcy korzystanie z szatni zlokalizowanej w pawilonie „A” Szpitala. Najemca płacić będzie Wynajmującemu z tego tytułu miesięcznie opłatę ryczałtową w wysokości: 515,00 zł miesięcznie brutto. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu mogących wystąpić szkód i strat powstałych bez udziału i winy Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w szatni.

§ 6

Dodatkowo Najemca ponosił będzie miesięczne dodatkowo opłaty z tytułu:

- a) korzystania z tlenu jako gazu medycznego – według wskazań licznika,
- b) utrzymania sprawności technicznej rozprężalni tlenu wraz ze zbiornikiem w wysokości 100,00 zł + VAT w formie opłaty ryczałtowej,
- c) dostępu do instalacji próżni w wysokości: 150,00 zł brutto w formie opłaty ryczałtowej.

§ 7

1. Strony uzgadniają, iż w przypadku wystąpienia konieczności wykonania remontu związanego z awarią Centralnej Tlenowni lub instalacji, Szpital poinformuje Najemcę o terminie i czasie trwania remontu, o ile awaria nie będzie zdarzeniem nagłym.

§ 8

1. Wynajmujący ma prawo do podwyższenia raz na rok stawki czynszowej o roczny wskaźnik wzrostu cen ogłoszony w Dzienniku Urzędowym GUS bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi nie wcześniej niż w roku 2024. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen ogłoszony w Dzienniku Urzędowym GUS będzie niższy niż ten wskaźnik na dzień podpisania umowy stawka czynszowa nie ulegnie zmianie.
2. Zwiększenie wysokości opłat określonych w § 5 ust. 1 niezależnych od Wynajmującego nie wymaga formy aneksu i zostaje wprowadzona od następnego miesiąca po zmianie tych cen przez dostawców usług.
3. Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu zastrzeżonego w niniejszej umowie przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu najmu, oddanie w podnajem (za zgodą Wynajmującego) lub inne przeszkody.

§ 9

1. Niezależnie od obowiązków Najemcy wskazanych powyżej, zobowiązany jest on ponadto:
 - a) zapewnić kontynuację obecnie udzielanych świadczeń medycznych z zakresu nefrologii i dializo terapii, w tym zapewnić osobom korzystającym w Zakładzie ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych, udzielanie tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, na okres nie krótszy niż czas trwania niniejszej umowy na terenie Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej,
 - b) wyposażyć przejmowane pomieszczenia w niezbędny z punktu widzenia realizowanych świadczeń medycznych sprzęt wymagany przez Narodowy Fundusz Zdrowia,
 - c) ubezpieczyć pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych i najpóźniej na trzy dni przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej i przedstawić Wynajmującemu dowód jej wpłaty.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest w całym okresie najmu do zapewnienia na rzecz Wynajmującego w jego lokalizacji nieodpłatnie, całodobowo, przez 7 dni w tygodniu - świadczeń medycznych w zakresie konsultacji nefrologicznych wraz z wykonaniem niezbędnych badań dla postawienia diagnozy dla pacjentów Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej. Konsultacje i badania będą świadczone zgodnie

- z zapotrzebowaniem i na wezwanie Wynajmującego, zarówno dla potrzeb oddziałów szpitalnych, jak i SOR lub innej komórki organizacyjnej pełniącej rolę Izby Przyjęć.
2. Czas oczekiwania na konsultację nie będzie wynosił więcej niż:
 - a) 30 min. od momentu wezwania przez pracownika Wynajmującego - konsultacje pilne,
 - b) 24 godziny od momentu wezwania przez pracownika Wynajmującego - konsultacje planowe.
 3. W związku z zawarciem niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się również:
 - a) przejąć do realizacji listę osób oczekujących na świadczenia w ramach obecnie funkcjonujących komórek organizacyjnych Wynajmującego podlegających likwidacji,
 - b) wdrożyć procedury elektronicznego dostępu do wyników badań, zapewniające system komputerowy z odpowiednim interfejsem zapewniającym dwukierunkową wymianę danych, umożliwiającą elektroniczne zlecenie badań i uzyskiwanie ich wyników oraz będzie sporządzał zestawienia miesięczne, wdroży procedury elektronicznego dostępu do wyników badań zapewniające kompatybilność wdrożonego systemu z systemem obowiązującym w szpitalu lub w przyszłości wdrożonym, a także wdroży system przesyłający i zapisujący wyniki badań bezpośrednio do systemu informatycznego działającego w szpitalu i zgodnie z jego wymogami i konfiguracją (system AMMS lub każdy inny wdrożony w przypadku zmiany systemu komputerowego przez Wynajmującego) oraz dokona na własny koszt wszelkich nakładów potrzebnych do spełnienia tego wymogu zarówno po stronie Najemcy jak i Wynajmującego działając zgodnie z wszelkimi wymogami licencyjnymi oraz zapewni odpowiednią ilość licencji na wymagane oprogramowanie w terminie 30 dni licząc od daty rozpoczęcia najmu.
 4. Wszelkie świadczenia udzielane na podstawie ust. 1 powyżej, będą rozliczane przez Najemcę bezpośrednio z Narodowym Funduszem Zdrowia, a Najemca z tego tytułu nie będzie miał jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 11

1. Najemca wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez Wynajmującego w zakresie wykonywanych usług, objętych umową.
2. Najemca poddaje się także kontroli Narodowego Funduszu Zdrowia w zakresie i na zasadach określonych ustawą z dnia 27 sierpnia 2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia dokumentacji medycznej i statystyki medycznej w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.
4. Najemca zapewnia ochronę danych osobowych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonaniem niniejszej umowy w sposób spójny z zasadami obowiązującymi u Wynajmującego oraz ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane naruszeniem powyższego obowiązku.

§ 12

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za swoje działania związane ze świadczeniem usług w zakresie wykonywania świadczeń zdrowotnych z zakresu nefrologii i dializo terapii, tak w stosunku do Wynajmującego jak i w stosunku do osób trzecich.
2. Najemca w całym okresie trwania umowy zobowiązany jest posiadać umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, potwierdzającej objęcie go ochroną ubezpieczeniową zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich zmiany dostosować posiadaną

umowę ubezpieczenia do aktualnego brzmienia przepisów w terminie 3 dni od daty wejścia w życie zmienionych przepisów.

§ 13

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszania przez drugą stronę postanowień niniejszej umowy, w szczególności zaprzestania udzielania świadczeń medycznych przez Najemcę w zakresie określonym w umowie lub nienależytego ich wykonywania lub w przypadku nieudokumentowania, w terminie 30 dni od daty podpisania umowy przez przyjmującego zamówienie, zawarcia przez Najemcę umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej, albo nie dostosowania treści tej umowy do wymogów wynikających ze zmienionych przepisów prawa.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności, gdy:
 - a) Najemca będzie prowadził działalność w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa,
 - b) zmianie ulegną obowiązujące przepisy prawa albo zajdą inne nie dające się przewidzieć w chwili zawierania umowy okoliczności powodujące, że dalsza realizacja umowy będzie niemożliwa lub niecelowa,
 - c) Najemca zaprzestanie udzielania świadczeń medycznych w zakresie nefrologii i dializoterapii w okresie trwania umowy lub w lokalizacji Szpitala,
 - d) Najemca utraci prawo do wykonywania świadczeń albo prawo to zostanie zawieszone,
 - e) Jakość lub terminowość realizacji umowy będzie powodować zastrzeżenia ze strony Wynajmującego,
 - f) Najemca nie wywiązuje się z obowiązku poddania kontroli zgodnie z treścią niniejszej umowy,
 - g) Najemca narusza zasady wykonywania badań co do dostępności, czasu oczekiwania na badanie lub warunków sprzętowych,
 - h) dojdzie do przekształceń Wynajmującego w wyniku których nowy podmiot przejmie realizowane dotąd zadania z zakresu ochrony zdrowia,
 - i) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działalność niezgodną ze statutem bądź przedmiotem działalności albo udostępni go do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub też naruszy przeznaczenie pomieszczeń wynikające z niniejszej umowy,
 - j) Najemca nie dostosuje pomieszczeń lub wyposażenia do zmienionych przepisów prawa lub posiadane przez niego wyposażenie będzie niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa albo wymogami NFZ,
 - k) Najemca nie uzyska kontraktu z NFZ.
3. Strony dopuszczają zmianę umowy, co do wielkości najmowanych powierzchni jeżeli okaże się to niezbędne dla realizacji umowy w związku z powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie lub decyzjami właściwych organów administracji.
4. W przypadku rozwiązania umowy zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, szczegółowo określającego jego stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie.

§ 14

1. Wynajmujący ma prawo naliczenia Najemcy kary umownej w następujących wysokościach:
 - a) 10 % wynagrodzenia ofertowego wynikającego z formularza oferty w przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Najemcy, w szczególności w przypadku nienależytego wykonania lub niewykonania umowy.
 - b) równowartości usługi jaka na skutek jej nienależytego wykonania lub niewykonania została zlecona podmiotowi trzeciemu powiększonej o 50 % wartości tej usługi,
 - c) w wysokości 5 krotności miesięcznej opłaty ryczałtowej o której mowa w §5 ust.1 lit a-c w zależności do rodzaju niezamontowanego licznika, w przypadku niezamontowania liczników we wskazanym terminie, za każdy miesiąc zwłoki licząc od pierwszego dnia po bezskutecznym upływie terminu na zamontowanie liczników.
2. Kary umowne płatne są w terminie 7 dni od daty przesłania Najemcy noty księgowej. Wynajmujący ma prawo potrącić karę umowną z wynagrodzenia Najemcy, niezależnie od wymagalności obu wierzytelności, a Najemca wyraża na to zgodę.
3. Nałożenie kary umownej nie naruszy prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 15

Najemca w trakcie realizacji zadania obowiązany jest:

1. Przestrzegać wymagań określonych w systemie zarządzania środowiskowego wg ISO 14001:2015, a w szczególności:
 - a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Wynajmującym umowy,
 - b) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności związanej z przedmiotem najmu,
 - c) minimalizować ilość powstających odpadów,
 - d) zbierać z terenu Wynajmującego wszelkie odpady powstałe w czasie świadczenia usług,
 - e) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych.
2. Najemcy nie wolno:
 - a) wwozić na teren Wynajmującego jakichkolwiek odpadów,
 - b) myć pojazdów na terenie Wynajmującego ,
 - c) składować żadnych substancji mogących zanieczyścić powietrze,
 - d) wylewać jakichkolwiek substancji niebezpiecznych/ np. olej, benzyna/ do gleby lub kanalizacji.
4. Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników wykonujących usługę w zakresie obowiązującej w firmie polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego wg ISO 14001: 2015.
5. Dopuszczać przedstawiciela Wynajmującego do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
6. W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach środowiskowych należy zwracać się do przedstawiciela Wynajmującego.

§ 16

Najemca w trakcie trwania umowy obowiązany jest:

1. Przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy wg. PN-N -18001:2004, a w szczególności:
 - a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej umowy,
 - b) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjonalne wypadkowe wśród swoich pracowników pracujących na terenie Najemcy,
 - c) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa.
2. Najemca musi:
 - a) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac,
 - c) powiadamiać Starszego Inspektora ds. BHP o zaistniałych wypadkach przy pracy.
3. Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników w zakresie obowiązującej w firmie polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania.
4. Dopuszczać Starszego Specjalistę ds. BHP do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami BHP.
5. W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach BHP należy zwracać się do przedstawiciela Zamawiającego.

§ 17

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, zgodnie z art.54 ust.5 z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej, że czynność prawna mająca na celu lub skutkująca zmianą wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący. Czynność prawna dokonana bez zgody, o której mowa powyżej, jest nieważna.
2. Najemca gwarantuje i zobowiązuje się, że bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności:
 - a) jakiegokolwiek prawa Najemcy związane bezpośrednio lub pośrednio z Umową, a w tym wierzytelności Najemcy z tytułu wykonania Umowy i związane z nimi należności uboczne (m. in. odsetki), nie zostaną przeniesione na rzecz osób trzecich;
 - b) nie dokona jakiegokolwiek czynności prawnej lub też faktycznej, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem będzie zmiana wierzyciela Wynajmującego;
 - c) nie zawrze umów przelewu, poręczenia, zastawu, hipoteki - celem dochodzenia jakichkolwiek praw z Umowy nie udzieli upoważnienia, w tym upoważnienia inkasowego, innej firmie niż wskazana w niniejszej Umowie, w tym firmie prowadzącej pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej nie sklasyfikowaną, jak i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania w rozumieniu m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, tj. firmom zajmującym się działalnością windykacyjną.
3. Najemca zobowiązuje się i przyjmuje do wiadomości co następuje:
 - a) zapłata za świadczenia wykonane zgodnie z Umową nastąpi tylko i wyłącznie przez Wynajmującego tylko w drodze przelewu na rachunek bankowy numer,
 - b) umorzenie długu Wynajmującego do Najemcy poprzez uregulowanie w jakiegokolwiek

formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośredni na rzecz Najemcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą podmiotu tworzącego Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

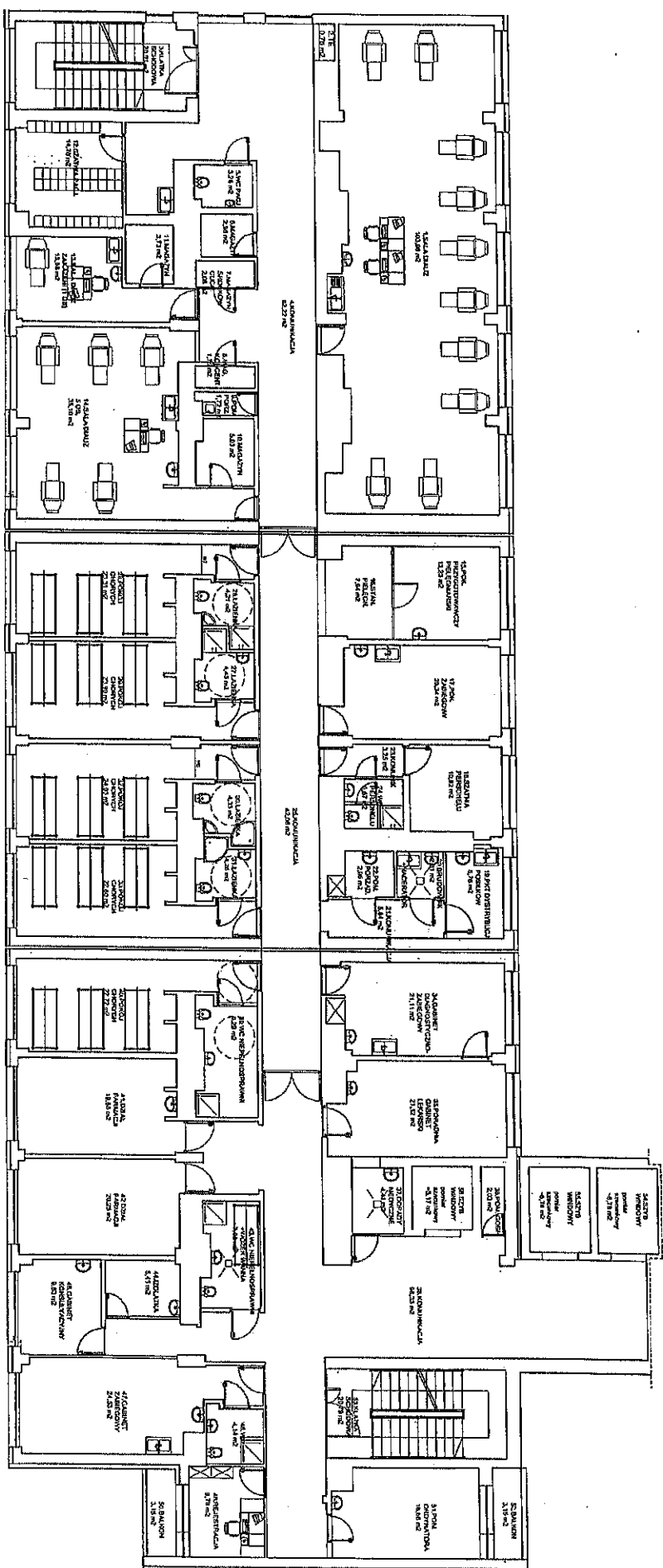
4. W razie naruszenia obowiązku opisanego wyżej w ust 2 lub 3 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej, w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w § 5 ust.1 umowy za każdy przypadek naruszenia, co nie narusza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 18

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w miejscu siedziby Wynajmującego.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUĄCY:

NAJEMCA:

[illegible]

