Załącznik nr 4. **Umowa najmu - projekt pomieszczeń i wyposażenia laboratorium**

Zawarta dnia ………….roku w Sejnach, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Sejnach, przy ul. Dr E. Rittlera 2, 16-500 Sejny, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego podmiotów medycznych nr 0000016297, NIP 844-17-84-785, Regon 7900317340, reprezentowanym przez ……………….. zwanym dalej Wynajmującym

a

.……………………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….. zwanym dalej w treści umowy Najemcą

**§ 1. Przedmiot najmu**

Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo do zarządzania i dysponowania pomieszczeniami znajdującymi się w budynku Szpitala Powiatowego w Sejnach przy ul. stanowiącego jednostkę organizacyjną Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Sejnach, wraz z ich wyposażeniem.

**§ 2. Zakres najmu**

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia laboratorium o łącznej powierzchni 139,64 m², znajdujące się w budynku Szpitala Powiatowego w Sejnach, wraz z wyposażeniem wskazanym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz planem pomieszczeń (załącznik nr 2).

**§ 3. Cel najmu**

1. Najmowane pomieszczenia będą wykorzystywane wyłącznie do świadczenia kompleksowych usług medycznych w zakresie badań laboratoryjnych, na podstawie umowy zawartej w wyniku konkursu ofert ogłoszonego przez Wynajmującego.
2. Zmiana celu najmu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 4. Czynsz i koszty eksploatacyjne**

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w wysokości 8 550,00 zł netto (słownie: osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt zł 00/100) powiększonego o należny podatek VAT.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego nr: ……………………………………………………….
3. Czynsz najmu nie obejmuje energii elektrycznej.
4. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych określonych § 4 ust. 3 wg wskazań liczników
5. Najemca będzie ponosić koszty zużycia energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniami podlicznika zainstalowanego w wynajmowanym pomieszczeniu. Rozliczenia będą dokonywane miesięcznie, na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy energii z poprzedniego miesiąca. Obciążenie kosztami energii nastąpi w formie faktury VAT wystawionej przez Zleceniodawcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2025.775 t.j.)
6. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
7. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.

**§ 5. Zmiana czynszu**

1. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości czynszu określonego w 4 ust.1 umowy za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiadania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
2. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąca.

**§ 6. Sposób płatności**

Czynsz najmu płatny jest na podstawie faktury VAT, wystawianej przez Wynajmującego i przekazywanej Najemcy drogą elektroniczną lub papierową.

**§ 7. Użytkowanie**

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Najemca nie ma prawa oddawania pomieszczeń ani wyposażenia w podnajem, użyczenie lub do korzystania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 8. Konserwacja i stan zwrotu**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący zapewnia konserwację i naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów instalacji budynku, przy czym Najemca będzie zwracał Wynajmującemu koszty elementów zużytych lub uszkodzonych w wyniku normalnego zużycia eksploatacyjnego (np. żarówki, świetlówki, uszczelki baterii wodnych, itp.).
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
4. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji wynajmowanych pomieszczeń oraz wyposażenia.
5. Najemca zobowiązuje się do:
   1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
   2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu
   3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
   4. nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.
6. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
   1. usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
   2. naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
   3. odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych
8. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

**§ 9. Czas trwania umowy i rozwiązanie**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: od dnia ……… 2025 r. do dnia ……… 2028 r.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy przez Najemcę, w szczególności w razie:
5. zaległości w płatnościach przekraczających 30 dni,
6. niewykonywania usług laboratoryjnych,
7. udostępnienia przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody.

**§ 10. Postanowienia dodatkowe:**

1. Niniejsza umowa jest integralnie związana z umową nr …..o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie laboratoryjnych badań diagnostycznych i jest ważna tylko razem z tą umową
2. Rozwiązanie umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie laboratoryjnych badań diagnostycznych skutkuje równoczesnym rozwiązaniem pozostałych.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy,
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11. Forma zmian**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 12. Właściwość sądu**

Ewentualne spory wynikłe pomiędzy stronami na tle realizacji umowy Strony zobowiązują się rozstrzyga polubownie , a w razie nie dojścia do porozumienia rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

**Załączniki:**

1. Wykaz sprzętu – Załącznik nr 1
2. Plan pomieszczeń – Załącznik nr 2

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**