

Załącznik nr 4 do Konkursu ofert

UMOWA Nr (WZÓR)

zawarta w dniu r. we Fromborku, pomiędzy:

Szpitałem Psychiatrycznym św. Antoniego Wielkiego we Fromborku (dalej: Szpital we Fromborku), ul. Sanatoryjna 1, 14-530 Frombork, KRS 0000002943 NIP: 582-14-31-790 zwanym dalej w treści Umowy „**Udzielającym zamówienia**” lub „**Wynajmującym**” reprezentowanym przez:
mgr Mirosława Kochańskiego – Dyrektora Szpitala

a

....., zwanym dalej „**Przyjmującym zamówienie**” lub „**Najemcą**”, reprezentowanym przez:
.....

łącznie zwanych dalej „Stronami”,

W wyniku przeprowadzonego Konkursu ofert na udzielanie specjalistycznych świadczeń zdrowotnych w zakresie fizjoterapii ambulatoryjnej oraz fizjoterapii ambulatoryjnej dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności przeprowadzonego, na podstawie art. 26 i nast. ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, oraz na podstawie zgody Rady Społecznej Szpitala we Fromborku została zawarta Umowa o następującej treści:

§1

1. Udzielający zamówienia oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania pomieszczeniami znajdującymi się w budynku Szpitala we Fromborku, przy ul. Sanatoryjnej 1, 14-530 Frombork (zwanych dalej: „Przedmiotem najmu”) których plany i powierzchnie są zawarte w Załączniku nr 1 do Umowy.
2. Na mocy niniejszej Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot najmu.
3. Przedmiot najmu zostanie wynajęty przez Najemcę na prowadzenie działalności polegającej na udzielanie świadczeń opieki zdrowotnej z zakresu r fizjoterapii ambulatoryjnej oraz fizjoterapii ambulatoryjnej dla osób o znacznym stopniu niepełnosprawności w zawartej przez Strony Umowie nr DTE/01/2025/K z dnia r. o udzielanie świadczeń zdrowotnych.
4. Działalność prowadzona przez Przyjmującego zamówienie w Przedmiocie najmu nie może zakłócać działalności Udziałającego zamówienia.
5. Wskazane Przez Wynajmującego wyposażenie medyczne potrzebne do prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie najmu działalności określonej w umowie zostało określone w Załączniku nr 2 do Umowy.
6. Wyposażenie medyczne potrzebne do prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie najmu działalności określonej w Umowie dostarczone przez Przyjmującego zamówienie zostało określone w Załączniku nr 3 do Umowy

§2

1. Wydanie Najemcy Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania w terminie do 7 dni od daty zawarcia Umowy. Protokół zostanie podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. W protokole przekazania zawarty będzie szczegółowy opis stanu Przedmiotu najmu.

2. Najemca oświadcza, iż w chwili zawarcia niniejszej Umowy znany mu jest stan techniczny Przedmiotu najmu, a także, że nie zgłasza, ani nie będzie zgłaszać z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Wynajmującego.

§3

Umowa zostaje zawarta na okres trwania Umowy nr DTE/01/2025/K z dnia r. o udzielanie świadczeń zdrowotnych tj. na okres 60 miesięcy

§4

1. W okresie obowiązywania Umowy Przyjmujący zamówienie może za zgodą Udzielającego zamówienia przeprowadzić remont Przedmiotu najmu.
2. W takim wypadku Najemca jest zobowiązany uprzednio uzgodnić z Wynajmującym cały zakres robót i prac objętych przedmiotową inwestycją. Wszelkie roboty i prace prowadzone będą w sposób zapewniający ciągłe udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu Umowy, a także niezakłóconą pracę komórek organizacyjnych Wynajmującego.
3. Strony zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń i zezwoleń, niezbędnych dla przeprowadzenia robót.
4. W trakcie remontu Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z realizacją inwestycji;
 - 2) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych lub wytworzonych w związku z Przedmiotem najmu;
 - 3) należytego zabezpieczenia i ewentualnego przechowywania wyposażenia, o którym mowa w § 1 ust. 5 Umowy.

§5

1. Z tytułu najmu Przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości brutto 6 102,00 zł (słownie: sześć tysięcy sto dwa 00/100 złotych).
2. Czynsz będzie płatny z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury.
3. Czynsz będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
4. Czynsz będzie waloryzowany raz do roku w formie aneksu do niniejszej Umowy, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez Prezesa GUS.
5. Udzielający zamówienia zastrzega sobie zmianę wysokości czynszu w przypadku zwiększenia kosztów zużycia prądu oraz wody/odprowadzanie ścieków (składowe stawki miesięcznej).
6. Na poczet czynszu zalicza się najem powierzchni, koszt utrzymania porządku (sprząatanie powierzchni poza odbiorem odpadów) oraz koszty zużycia energii oraz wody/odprowadzania ścieków obliczane proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.
7. Od 01 stycznia 2026 r. poza ustaloną opłatą za najem powierzchni, wysokość czynszu będzie ustalana w okresach rocznych na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego za rok poprzedni (w 2026 r. koszty za rok 2025, w 2027 r. za rok 2026 itd.) oraz z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) koszty energii elektrycznej wg cen dostawcy, na podstawie kosztu faktur za energię otrzymanych przez Wynajmującego w skali roku (w 2026 r. za rok 2025 itd.) podzielonych przez powierzchnię Szpitala, następnie podzielonych przez 12 miesięcy roku, następnie przemnożonych przez

- powierzchnię Przedmiotu najmu;
- 2) koszty związane ze zużyciem wody zimnej i ścieków wg cen dostawcy na podstawie kosztu faktur za energię otrzymanych przez Wynajmującego w skali roku (w 2026 r. za rok 2025 itd.) podzielonych przez powierzchnię Szpitala, następnie podzielonych przez 12 miesięcy roku, następnie przemnożonych przez powierzchnię Przedmiotu najmu.
 - 3) inne koszty nie wymienione powyżej - w przypadku, jeżeli ich ponoszenie zostanie odrębnie uzgodnione przez strony w formie pisemnej - na podstawie odczytu licznika lub kalkulacji ceny.
8. Strony zastrzegają sobie prawo do naliczenia odsetek za należności niewypłacone w terminie w wysokości ustawowej.
 9. Błędnie wystawiona faktura lub rachunek, spowoduje wyznaczenie ponownego 30-dniowego terminu płatności, od dnia dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury, faktury korygującej bądź noty korygującej lub rachunku, stanowiącej/go podstawę do zapłaty należności wynikającej z przedmiotowego dokumentu.
 10. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

§6

1. Najemca w czasie trwania Umowy jest zobowiązany do ubezpieczenia Przedmiotu najmu od zdarzeń losowych, w tym także od kradzieży we własnym zakresie i na własny koszt na pełną wartość Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest przez cały czas trwania najmu dostarczać Wynajmującemu kopię polisy oraz kopie potwierdzeń terminowego opłacania składek ubezpieczeniowych w terminie 7 dni odpowiednio od daty zawarcia Umowy ubezpieczenia lub od daty opłacenia składki ubezpieczeniowej.
2. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu najmu zgodnie z Umową i ich przeznaczeniem, przestrzegając przy tym przepisów prawa, a w szczególności przepisów bhp, ppoż. i sanitarnych.
3. Najemca zobowiązuje się do zachowania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a w tym do dokonywania bieżących, drobnych napraw Przedmiotu najmu na swój koszt. Strony ustalają, że przez bieżące, drobne naprawy, o których mowa w zdaniu poprzednim rozumie się wszelkie czynności, prace i roboty budowlane, które mają na celu utrzymanie przydatności Przedmiotu najmu do udzielania świadczeń objętych Umową nr DTE/01/2025/K z dnia r. o udzielanie świadczeń zdrowotnych lub przywrócenie Przedmiotu najmu do stanu sprzed zawarcia niniejszej Umowy.
4. Najemca jest zobowiązany na własny koszt i własnym staraniem zapewnić odpowiednie postępowanie z wszelkimi odpadami powstałymi w trakcie prowadzonej przez niego działalności, a w szczególności do należytej i zgodnej z obowiązującymi przepisami utylizacji takich odpadów.
5. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu najmu wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym. Forma pisemna takiej zgody i uzgodnień zastrzeżona jest pod rygorem nieważności.
6. Najemca za pisemną zgodą Wynajmującego jest uprawniony do założenia na własny koszt w wynajmowanych pomieszczeniach: telefonu, urządzeń radiowych, urządzeń alarmowych, anten do łączności radiowej i satelitarnej oraz innych urządzeń służących prowadzeniu działalności przez Najemcę.
7. Najemca jest uprawniony do dokonania nieprzewidzianych w niniejszej Umowie zmian wystroju, remontów lub przebudowy pomieszczeń wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Najemca jest zobowiązany do dbałości o czystość i estetykę Przedmiotu najmu i jego bezpośredniego

otoczenia. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym w utrzymaniu porządku i czystości.

9. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca:
 - 1) nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać jego przebudowy, a także innych przeróbek i adaptacji pomieszczeń;
 - 2) nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem, ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie.
10. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku stanowiącego przedmiot najmu po uprzednim zaakceptowaniu ich formy i treści przez Wynajmującego.

§7

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy całodobowy dostęp do Przedmiotu najmu oraz do dróg dojazdowych do budynku, w którym znajduje się Przedmiot najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli wykorzystania Przedmiotu najmu i/lub wynajętego wyposażenia przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się każdorazowo udostępnić Przedmiot najmu do kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 1- dniowym wyprzedzeniem.

§8

1. Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w przypadku rozwiązania Umowy nr DTE/01/2025/K z dnia r. o udzielanie świadczeń zdrowotnych.
2. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić w następujących przypadkach:
 - 1) bez zachowania okresu wypowiedzenia, w którymkolwiek z poniżej wskazanych przypadków:
 - a) opóźnienia Najemcy z zapłatą części lub całości czynszu za trzy kolejne okresy płatności,
 - b) oddania Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim w sposób niezgodny z niniejszą Umową, a w szczególności bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - c) używania Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem;
 - d) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
 - e) niewywiązywania się przez Najemcę gospodarowaniem odpadami;
 - f) z prowadzenia przez Przyjmującego zamówienie działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Udzielającego zamówienia.
 - 2) z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Najemca zaniedbuje Przedmiot najmu i/lub wynajęte wyposażenie do tego stopnia, że jego stan ulegnie znacznemu pogorszeniu w stosunku do stanu po zakończeniu Inwestycji.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - 1) wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne;
 - 2) Wynajmujący dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień Umowy, poprzez takie działania, które uniemożliwiają wykonywanie przez Najemcę usług określonych Umową nr DTE/01/2025/K z dnia r. o udzielanie świadczeń zdrowotnych.

4. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta, chyba że zostanie wcześniej rozwiązana zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
6. Wypowiedzenie niniejszej Umowy zostanie dokonane na piśmie i stanie się skuteczne w dniu jego doręczenia drugiej Stronie. Okres wypowiedzenia upływać będzie na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. W razie rozwiązania Umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Wynajmującemu Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu przed zawarcie niniejszej Umowy.
8. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego przed upływem umówionego okresu najmu z przyczyn o których mowa w ust. 2 albo z innych przyczyn leżących po stronie Najemcy, jak również rozwiązania Umowy najmu przez Najemcę z innych przyczyn niż wskazane w ust. 3 Wynajmujący może zatrzymać wszystkie nakłady i ulepszenia bez żadnych roszczeń ze strony Najemcy.
9. W przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę przed upływem umówionego okresu najmu, z przyczyn o których mowa w ust. 3, Wynajmujący może zatrzymać nakłady i ulepszenia za zapłatą sumy pieniężnej odpowiadającej rzeczywistej wartości tych nakładów i ulepszeń z chwili zwrotu Przedmiotu najmu. Rzeczywista wartość nakładów i ulepszeń zostanie ustalona na podstawie udokumentowanych przez Najemcę kosztów ich poniesienia (a w szczególności faktur) po odliczeniu amortyzacji tych nakładów i ulepszeń rozliczanej jako inwestycje w obcych budynkach.
10. W przypadku rozwiązania Umowy na mocy porozumienia stron, strony ustalą na piśmie pod rygorem nieważności zasady rozliczenia nakładów i ulepszeń adekwatnie do sytuacji uzasadniającej rozwiązanie Umowy.
11. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy niezgodnie z jej zapisami przez Wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 1 000 000,00zł (słownie: jeden milion 00/100 złotych).
12. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy niezgodnie z jej zapisami przez Najemcę z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1 000 000,00zł (słownie: jeden milion 00/100 złotych).
13. W razie zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 11. wszelkie nakłady i ulepszenia przechodzą na Wynajmującego, a zapisy Umowy dotyczące rozliczeń nakładów i ulepszeń zachowują moc.
14. W razie zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 12. zapisy Umowy dotyczące rozliczeń nakładów i ulepszeń tracą moc, a wszelkie nakłady i ulepszenia przechodzą na Wynajmującego bez jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.
15. Stan Przedmiotu najmu po rozwiązaniu Umowy zostanie ustalony w protokole odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez obie strony niezwłocznie po wydaniu Wynajmującemu Przedmiotu najmu.
16. Na rzeczach znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach Wynajmującemu służy w przypadku posiadania przez niego niezaspokojonych wierzytelności wobec Najemcy ustawowe prawo zastawu. Zawierając niniejszą umowę Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do sprzedaży takich rzeczy w drodze przetargu ustnego lub pisemnego i zaspokojenia się z uzyskanej należności.

§9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie pisma, listy polecone i powiadomienia wysyłane przez strony na adresy siedzib wskazane w umowie będą uznane za doręczone. W razie zmiany adresu strona listem poleconym powiadomi o zmianie adresu doręczenia. Strony dopuszczają możliwość komunikacji elektronicznej za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej tj. poczty e-mail. Do składania oświadczenia woli (w tym zmian w umowie), w przypadku korzystania z poczty elektronicznej stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Przyjmujący zamówienie jest zobowiązany informować Udzielającego zamówienie o wszelkich zmianach w zakresie formy organizacyjno — prawnej prowadzonej przez siebie aktualnie działalności gospodarczej.
4. Do rozpatrzenia ewentualnych sporów wynikających z niniejszej Umowy właściwym będzie sąd właściwy dla siedziby Udzielającego zamówienie.
5. W sprawach nie uregulowanych Umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 3 dla Udzielającego zamówienie a 1 dla Przyjmującego zamówienie.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy
 - 1) Załącznik nr 1 – Rzuty pomieszczeń Przedmiotu najmu;
 - 2) Załącznik nr 2 – Wykaz wyposażenia medycznego Wynajmującego;
 - 3) Załącznik nr 3 – Wykaz wyposażenia medycznego dostarczonego przez Najemcę (jeżeli dotyczy);
 - 4) Załącznik nr 4 – Szczegółowe warunki konkursu ofert;

UDZIELAJĄCY ZAMÓWIENIA:

PRZYJMUJĄCY ZAMÓWIENIE: