

**Warunki przetargu ofertowego na wynajem pomieszczeń w budynku przy ul. B. Leśmiana 4 w Świdniku do prowadzenia działalności medycznej.**

Ogłaszający przetarg: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Świdniku  
Adres: 21-040 Świdnik, ul. B. Leśmiana 4  
NIP: 712-24-83-842  
Regon: 431010878

Przedmiot przetargu.

Przedmiotem przetargu jest wynajem pomieszczeń: dwóch gabinetów lekarskich, gabinetu zabiegowego i dwóch pomieszczeń do celów socjalnych na parterze budynku przy ul. B. Leśmiana 4 w Świdniku na działalność medyczną w godz. 18<sup>00</sup>-8<sup>00</sup> w dni powszednie oraz całodobowo w soboty i święta tak, aby nie kolidowało to z godzinami pracy Przychodni Specjalistycznej SP ZOZ. Ze wstępnych wyliczeń wynika, że wynajęciem objęta będzie powierzchnia ok. 80 m<sup>2</sup> oraz korytarz i pomieszczenie WC. Najemca na swój koszt wykona zabezpieczenie klatki schodowej, aby nie można było przedostać się do innej części budynku poza parterem, wykona również na swój koszt własny system informatyczny oraz zabezpieczy sprzątanie pomieszczeń, które powinny odbywać się na bieżąco, a w okresie zimowym będzie odśnieżane dojście do budynku.

Opis sposobu przygotowania oferty.

Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie na adres: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Świdniku ul. B. Leśmiana 4- sekretariat z dopiskiem „Wynajem pomieszczeń”.

Oferta powinna zawierać:

- a) kwestionariusz ofertowy zał. nr 1;
- b) podpis osoby upoważnionej;
- c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z projektem umowy i przyjmuje jej postanowienia.

Opis kryteriów, którymi kierować się będzie Wynajmujący przy wyborze oferty.

Cena brutto za 1m<sup>2</sup> udostępnienia powierzchni.

Informacje ogólne.

Oferty należy składać do dnia 22.11.2013 r. do godz. 11<sup>00</sup> w sekretariacie SP ZOZ w Świdniku przy ul. B. Leśmiana 4.

Oferty złożone po godz. 11<sup>00</sup> w dniu 22.11.2013 r. nie będą rozpatrywane.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 22.11.2013 r. o godz. 11<sup>15</sup> w siedzibie SP ZOZ w Świdniku przy ul. B. Leśmiana 4 w Sali Konferencyjnej (II piętro pok. 13).

Wynajmujący zastrzega sobie unieważnienie przetargu bez podania przyczyny.

## FORMULARZ OFERTOWY

**pieczęć oferenta**

**nazwa oferenta**

**siedziba oferenta**

.....  
**NIP.....REGON.....**

**Tel/Fax.....**

**Adres e-mail.....**

**cena najmu za powierzchnię 1 m<sup>2</sup>/miesiąc**

**brutto.....PLN (słownie.....)**

**w tym podatek VAT.....PLN**

**netto.....PLN (słownie.....)**

Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami przetargu ofertowego na wynajem pomieszczeń w budynku przy ul. B. Leśmiana 4 oraz z Projektem Umowy i przyjmujemy zawarte w nich warunki bez zastrzeżeń.

Podpis oferenta

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO- projekt

Zawarta w dniu ..... roku w Świdniku, pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Świdniku, ul. B. Leśmiana 4, 21 – 040 Świdnik** zarejestrowanym w KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000003698**

**NIP: 712-24-83-842,**

**REGON: 431010878,**

reprezentowanym przez:

**lek. med. Jacka Kamińskiego- Dyrektora SP ZOZ w Świdniku,**

zwanym dalej **Wynajmującym,**

a

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Najemcą.**

lub wspólnie stronami

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem lokali użytkowych znajdujących się w budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Świdniku przy ul. B. Leśmiana 4.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest wynajęcie pomieszczeń dwóch gabinetów lekarskich, gabinetu zabiegowego i dwóch gabinetów socjalnych, korytarza i WC (parter), na zasadach określonych w niniejszej umowie, w godzinach 18<sup>00</sup>-8<sup>00</sup> w dni powszednie oraz całodobowo w soboty, niedziele i święta.
3. Z chwilą objęcia przedmiotu najmu, Wynajmujący oraz Najemca sporządzą spis inwentarza, zwany dalej protokołem zdawczo-odbiorczym, znajdujący się w wynajmowanych pomieszczeniach, o których mowa w § 1 ust.2 i określą sposób korzystania z mebli, sprzętu medycznego i pozostałego wyposażenia będących na stanie inwentarzowym w tych lokalach.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na wykorzystywanie sprzętu informatycznego (komputery, drukarki SP ZOZ) i dostępu do sieci wewnętrznej LAN, WLAN SP ZOZ.
5. W protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust.3 strony określą zakres odpowiedzialności z tytułu posiadania pieczy nad sprzętem i innymi urządzeniami znajdującymi się w tych lokalach.
6. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu w dniu objęcia przedmiotu najmu. Kaucja służy do zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z umowy w stosunku

do Najemcy. Kaucję należy wpłacić na konto Wynajmującego. Kaucja nie jest oprocentowana, jej zwrot może nastąpić po zakończeniu trwania umowy.

## **§ 2**

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania lokal określony w § 1 ust. niniejszej umowy na pomieszczenia do wykonywania umowy na świadczenie usług zdrowotnych.
2. Jakkolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności lub sposobu wykorzystywania wynajmowanego lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
3. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu Najmu zgodnie z zasadami jego eksploatacji.
4. Działalność prowadzona przez Najemcę w przedmiotowym lokalu nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, ani zakłócać ich udzielania.
5. Działalność Najemcy w wynajmowanym lokalu nie może wpływać w sposób negatywny na bezpieczeństwo epidemiologiczne w SP ZOZ.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących w SP ZOZ w Świdniku regulaminów, zarządzeń, przepisów porządkowych, sanitarno-epidemiologicznych, bhp i przeciwpożarowych oraz do współpracy w ramach procedur zarządzania środowiskowego jak również do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami ISO.

## **§ 3**

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu najmu i 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 tj. do wykonywania świadczeń zdrowotnych.
3. Najemca zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzić ewentualną niezbędną adaptację przedmiotu najmu. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym i poparty Jego pisemną zgodą.
4. Najemca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt wszelkich konserwacji, napraw i remontów bieżących wynajmowanych lokali oraz ponosić będzie nakłady związane ze zwykłym ich użytkowaniem.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji, urządzeń i osprzętu.
6. Wszelkie dokonywane przez Najemcę remonty, modernizacje lub adaptacje instalacji w wynajmowanym lokalu winny być odpowiednio wcześniej uzgodnione z Wynajmującym i poparte Jego pisemną zgodą.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie i utrzymywania w nim czystości na własny koszt oraz po zakończeniu trwania okresu najmu do jego zwrotu w stanie niepogorszonym, niż wynikający z naturalnego zużycia.
8. Najemca zobowiązuje się do ochrony wynajmowanego mienia we własnym

- zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia.
9. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach.

#### § 4

1. Strony ustalają, że wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu, między innymi 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. Nie przysługuje mu z tego tytułu żadne dodatkowe wynagrodzenie.
2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych, jak również nie mogą ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wynajmującego, ani zakłócać ich udzielania.
3. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli właściwego wykorzystywania lokalu. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu najmu z minimum jednodniowym wyprzedzeniem.

#### § 5

Najemca zobowiązany jest do utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji, urządzeń, osprzętu i tablic rozdzielczych wykonanych dla pomieszczeń objętych najmem.

#### § 6

1. W lokalach stanowiących przedmiot umowy najmu Najemca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek oraz ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.
2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy na własny koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od niniejszej umowy.

#### § 7

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

## § 8

Umieszczenie reklam, informacji, szyldów itp. wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 9

1. Miesięczny czynsz za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanego lokalu wynosi ( słownie:) netto + obowiązujący podatek VAT.
2. Wskazany powyżej czynsz za wynajem lokalu jest płatny bez wezwania na podstawie faktury VAT do 15-ego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego BGŻ S.A. 92 20 30 0045 1110 0000 0125 1980, bądź w kasie SP ZOZ.
3. Niezależnie od zapłaty czynszu Najemca będzie ponosił koszty eksploatacji przedmiotu najmu (koszty energii elektrycznej, koszty zużycia wody i kanalizacji, koszty energii cieplnej, koszty wywozu odpadów komunalnych) w wysokości około 8% wartości faktur wystawionych przez dostawców mediów dotyczące budynku przy ul. Leśmiana 4 (wyliczenie na podstawie klucza wynajmowanej powierzchni do powierzchni użytkowej budynku)
4. Płatności za usługi i zużycie wskazanych powyżej mediów dokonywane będą miesięcznie przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego do 15 -ego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na rachunek Wynajmującego bądź w kasie SP ZOZ.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
8. Koszty eksploatacji wymienione w ust.3 będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.
9. Koszty eksploatacji zmienione ze wskazanych powyżej przyczyn obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany w tym zakresie przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
10. Kwota czynszu określonego w ust. 1 ulegać będzie zmianie z momentem zmiany cen przez organ założycielski tj. Starostwo Powiatowe w Świdniku. Zmiana ta zostanie potwierdzona stosownym aneksem.
11. W okresie od 1.12.2013 r. do 31.03.2014 r. Wynajmujący nie będzie naliczać kosztów eksploatacyjnych.

## § 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres od 1.12.2013 r. do 31.12.2016 r.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dotyczącej udzielania świadczeń zdrowotnych rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.
3. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących wypadkach:
  - a. zalegania dłużej niż 1 miesiąc z zapłatą należnego czynszu lub kosztów

- eksploatacji przedmiotu najmu określonych w § 9 ust. 1-4,
- b. braku zapłaty dokonanej zgodnie z § 9 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu najmu,
  - c. niezgodnej z umową eksploatacji wynajmowanego lokalu,
  - d. niewykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie,
  - e. niewykonywania obowiązków zawartych w § 4 niniejszej umowy,
  - f. naruszenia postanowień niniejszej umowy ,
  - g. podnajmu lub udostępnienia do bezpłatnego używania przedmiotu najmu osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
4. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem Stron.
  5. Umowa ulegnie rozwiązaniu w przypadku likwidacji lub przekształcenia Wynajmującego.

## **§ 11**

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Najemca jest zobowiązany, w ciągu trzech dni po zakończeniu umowy, do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli, które są własnością Wynajmującego po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wynajmującym w terminie wskazanym w ust. 1.
3. Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 9 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.

## **§ 12**

Udostępnienie przedmiotu najmu oraz przekazanie przedmiotu najmu po rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przy udziale obu Stron.

## **§ 13**

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych w § 9 ust. 10 i 11.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wynajmującego.



## **§14**

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

**Wynajmujący**

**Najemca**