

UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ

Zawarta w dniu w Sokołowie Podlaskim

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej ul. Bosko 5, w Sokołowie

Podlaskim reprezentowanym przez:

..... - Dyrektora zwanym dalej Udzielającym

Zamówienia,

a

.....

..... zwanym

dalej Przyjmującym Zamówienie;

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na zabezpieczenie świadczeń zdrowotnych w zakresie Diagnostyki Obrazowej (MR) dla pacjentów SPZOZ w Sokołowie Podlaskim.

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia o łącznym metrażu **86,5 m²**, na którą składają się pomieszczenia zlokalizowane w budynku szpitala Poziom 0 w SPZOZ w Sokołowie Podlaskim. Szczegółowy wykaz pomieszczeń stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Przedmiot umowy najmu, o którym mowa w ust.1 wykorzystywany będzie przez Przyjmującego Zamówienie w celu prowadzenia działalności zgodnej z zawartą w dniu umową o zabezpieczenie świadczeń zdrowotnych w zakresie Diagnostyki Obrazowej (MR) dla pacjentów SPZOZ w Sokołowie Podlaskim
3. Udzielający Zamówienia dopuszcza możliwość prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach przez Przyjmującego Zamówienie działalności komercyjnej w postaci świadczenia usług w zakresie Diagnostyki Obrazowej (MR)
4. Przyjmujący Zamówienie zobowiązany jest do nieodpłatnego (na własny koszt i we własnym zakresie) wyposażenia przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust.1 w sprzęt i wyposażenie, niezbędne do prawidłowej realizacji umowy na zabezpieczenie świadczeń zdrowotnych w zakresie Diagnostyki Obrazowej (MR) dla pacjentów SPZOZ w Sokołowie Podlaskim
5. Udzielający Zamówienia zobowiązuje się do utrzymania budynku, w którym, znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem najmu w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym Przyjmującemu Zamówienie niezakłócone i nieograniczone korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie, z wyłączeniem działań siły wyższej.

6. Udzielający Zamówienia zapewni Przyjmującemu Zamówienie niczym nieograniczony dostęp do pomieszczeń będących przedmiotem najmu przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydanie Przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust.1 nastąpi w ciągu 21 dni od daty podpisania umowy, na podstawie protokołu, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół będzie zawierał opis „pomieszczeń”.

2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczeń po zakończeniu umowy.

3. Przyjmujący Zamówienie potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny „pomieszczeń”, a także, że nie wnosi do nich żadnych uwag.

4. Przyjmujący Zamówienie zobowiązany jest uruchomić wynajmowane pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust 1, po dostosowaniu wynajmowanych pomieszczeń i zainstalowaniu aparatury tj. w ciągu 120 dni od daty wydania przedmiotu najmu z zastrzeżeniem, że dostosowanie wynajmowanych pomieszczeń nie będzie wymagało uzyskania pozwolenia na budowę.

5. W przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę okres 120 dni zostanie przedłużony o czas konieczny do uzyskania pozwolenia.

§ 3

1. Czynsz najmu za przedmiot najmu określony w § 1 ust.1 strony ustalają na kwotę: 1000 zł netto miesięcznie (słownie: jeden tysiąc złotych) plus obowiązujący podatek VAT tj. 1230 zł brutto (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych).

2. Kwota czynszu przeliczana będzie wg. wskaźnika cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS jeden raz w roku, począwszy od 1 stycznia 2015.

3. Czynsz najmu zawiera podatek od nieruchomości uiszczany przez Szpital na rzecz Gminy Sokołów Podlaski. W przypadku zmiany stawki podatku zgodnie z wydawanymi Uchwałami Rady Miasta Sokołów Podlaski, czynsz zostanie zmieniony o różnicę wynikającą ze zmiany stawek podatku.

4. Oprócz czynszu Przyjmujący Zamówienie będzie dodatkowo uiszczał opłaty eksploatacyjne zgodnie z *Załącznikiem nr 2* do niniejszej umowy.

5. Przyjmujący Zamówienie zobowiązany jest do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych do 10-go każdego miesiąca na konto Udzielającego Zamówienia wskazane w fakturze. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Przyjmującego Zamówienie.

6. Warunkiem dotrzymania terminów wskazanych w ust. 7 jest otrzymanie przez Przyjmującego Zamówienie prawidłowo wystawionej faktury VAT najpóźniej w terminie 5 (pięciu) dni od ostatniego dnia miesiąca.

7. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu i opłatach za media Przyjmujący Zamówienie uiszcza odsetki ustawowe.

8. Udzielający Zamówienia w przypadku przerwy w dostawie mediów zobowiązuje się do podjęcia kroków zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania w tym zakresie z Przyjmującym Zamówienie.

§ 4

1. W zakresie eksploatacji pomieszczeń Przyjmujący Zamówienie zobowiązany jest do:

a) Przygotowania we własnym zakresie pomieszczenia do wymogów organów kontrolujących jednostki ochrony zdrowia (Sanepid, nadzór budowlany, NFZ, inne).

b) Nie dokonywania bez zgody Udzielającego Zamówienia żadnych zmian i ulepszeń w pomieszczeniach, które naruszałoby substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanych pomieszczeń poza ich przeznaczenie.

c) Dokonywania remontów, modernizacji pomieszczeń na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Udzielającego Zamówienia na zakres wykonanych prac, również prac związanych z przystosowaniem pomieszczeń do instalacji sprzętu i wyposażenia. Udzielający zamówienia zobowiązuje się współpracować z Przyjmującym Zamówienie w celu umożliwienia Przyjmującemu Zamówienie uzyskanie wszelkich zgód niezbędnych do przeprowadzenia prac

d) Realizacji ewentualnych decyzji organów kontrolnych dot. stanu technicznego pomieszczeń.

e) Ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.

f) Przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu.

2. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy najmu Przyjmujący Zamówienie zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże Przyjmujący Zamówienie nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Ewentualne wykonane adaptacje Przyjmujący Zamówienie pozostawi bezpłatnie Udzielającemu Zamówienia

3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy przed okresem 3 lat jej obowiązywania Udzielający Zamówienia zobowiązany będzie do zwrotu poniesionych nakładów na dostosowanie przedmiotu najmu, do działalności objętej umową o których mowa w § 1, przy czym nakłady te będą pomniejszone o odpis amortyzacyjny, proporcjonalnie do czasu trwania

umowy, a ich wartość początkowa nie będzie mogła przekroczyć kwoty brutto poniesionych, udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na modernizację pomieszczeń, potwierdzonych kosztorysami wykonanych prac.

4. Udzielający Zamówienia zobowiązuje się do zapewnienia na potrzeby pracowni Rezonansu Magnetycznego łącza energetycznego o min. mocy 100 kW z lokalnej rozdzielni.

5. Nakłady Przyjmującego Zamówienie poczynione na przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi w naturze, ani pieniądzu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy najmu, z zastrzeżeniem ust.3.

§ 5

1. Przyjmujący Zamówienie nie może bez pisemnej zgody Udzielającego Zamówienia :

a) oddać przedmiotu najmu oraz przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania lub w podnajem lub poddzierżawę osobie trzeciej,

b) zmieniać celu i sposobu najmu wskazanego w § 1 umowy.

2. Udzielający Zamówienia zgadza się na zewnętrzne i wewnętrzne oznakowanie Pracowni.

§ 6

1. Umowę zawarto na czas 10 lat od dnia.....

2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Udzielający Zamówienia zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

a) zalegania z należnym czynszem, jak również z opłatami eksploatacyjnymi za trzy kolejne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Przyjmującego Zamówienie i wyznaczeniu mu co najmniej 14 dniowego terminu, liczonego od doręczenia wezwania do zapłaty zaległości oraz bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu.

b) naruszenia postanowień umowy zawartych w § 5 ust 1 a,b

c) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nr.....zawartej pomiędzy stronami w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert na udzielenie zamówienia na wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie Diagnostyki Obrazowej(MR) dla pacjentów SPZOZ w Sokołowie Podlaskim.

§ 7

1. Przyjmujący Zamówienie może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:

a) gdy na skutek zawinionego działania lub zaniechania Udzielającego Zamówienia, Przyjmujący Zamówienie zmuszony został do zaprzestania działalności w wynajmowanych pomieszczeniach nieprzerwanie przez okres co najmniej 30 (trzydzieści) kolejnych dni,

b) gdy konstrukcja budynku zagraża życiu lub zdrowiu osób w nim przebywających i zostało to potwierdzone ostateczną decyzją administracyjną przez odpowiednie organy administracji.

§ 8

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Przyjmujący Zamówienie.
3. Spory wynikłe na tle umowy rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny dla siedziby Udzielającego Zamówienie
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Przyjmujący Zamówienie :

Udzielający Zamówienia:

1. Pracownia MR
 - Pracownia
 - Przedsiónek
 - Korytarz
 - Inne pomieszczenia

OGÓLEM – 86,5 m²

Powierzchnia może ulec zmianie po wykonaniu adaptacji na pracownię rezonansu.

Wymagania dotyczące Rezonansu Magnetycznego	
1.	Aparat o polu minimum 1,5 T do badań całego ciała z elementami systemu.
2.	Przystosowanie pomieszczenia przeznaczonego pod instalację aparatu w zakresie zapewniającym prawidłowe, bezproblemowe i bezpieczne funkcjonowanie oferowanego aparatu: klatka Faraday'a, system chłodzenia.
3.	System chłodzenia magnezu, zamknięty, chłodzenie ciekłym helem.
5.	Wyposażenie w stację postprocessingową dwumonitorową, konsole operatora, stację diagnostyczną
6.	Automatyczny, bezwładowy wstrzykiwacz środka cieniującego dedykowany do pracy w środowisku MR
7.	Wyposażenie w gaśnicę antymagnetyczną
8.	System UPS do podtrzymania stacji diagnostycznych i akwizycyjnej w przypadku utraty zasilania
9.	System zapewniający awaryjne chłodzenie aparatu MR w przypadku utraty zasilania sieciowego
10.	Dokumenty dopuszczające zaofiarowane urządzenia medyczne do obrotu i użytkownika zgodnie z przepisami określonymi w Ustawie o wyrobach medycznych z dn. 20.05.2010 (deklaracja zgodności i certyfikat CE na cały oferowany)
11.	Spełnienia wymagań załącznika nr 3 część b do zarządzenia Nr82/2013/DSOZ Prezesa NFZ z dnia 17 grudnia 2013r
12.	Urządzenie do rejestracji obrazów uzyskanych w trakcie badania
14.	Spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Zdrowia z 6 listopada 2013r w sprawie świadczeń gwarantowanych z zakresu ambulatoryjnej opieki specjalistycznej VIII. Świadczenia Rezonansu Magnetycznego Poz. 1413

W przypadku zmiany kryteriów dla Udzielającego Zamówienie przez NFZ lub innego płatnika finansującego udzielanie świadczeń zdrowotnych ze środków publicznych dot. wymagań sprzętowych, Przyjmujący Zamówienie dostosuje wyposażenie i sprzęt do obowiązujących wymogów.

Oplaty eksploatacyjne

Stosownie do treści § 3 ust. 4 umowy nr ustala się następującą wysokość opłat eksploatacyjnych w skali miesiąca:

I. Dot. pomieszczeń MR wymienionych w § 1 ust.1 umowy

1. Energia elektryczna – W pomieszczeniach opisanych w załączniku nr 1 do umowy rozliczana będzie na podstawie podlicznika – faktycznego zużycia energii x cena netto za 1kWh, jaką jest obciążany szpital przez aktualnego dostawcę energii elektrycznej za dany miesiąc.
2. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków: na podstawie wskazań liczników wody na każdym punkcie poboru zimnej wody Rozliczenie za pobrana wodę i odprowadzenie ścieków odbywać się będzie wg. cen ustalanych przez Urząd Gminy Sokółów Podlaski.
3. Do wyżej wymienionych opłat eksploatacyjnych zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących stawek.