OGŁOSZENIE O PRZETARGU
NA NAJEM 597,73 M² POWIERZCHNI W BUDYNKU SZPITALA ORAZ 78,7 M² POWIERZCHNI GRUNTU POŁOŻONEJ PRZY BUDYNKU UNIWERSYTECKIEGO SZPITALA DZIECIĘCEGO W LUBLINIE

Dyrektor Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie
ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20-093 Lublin
e-mail: sekretariat@uszd.lublin.pl, www.uszd.lublin.pl

Ogłasza przetarg na najem 597,73 m² powierzchni w budynku Szpitala oraz 78,7 m² powierzchni gruntu położonej przy budynku Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie z przeznaczeniem na prowadzenie Stacji Dializ dla dorosłych

1. Umowa zostanie zawarta na okres 5 lat.
2. Cenę wywoławczą czynszu najmu za 1 m² za jeden miesiąc ustala się w wysokości nie mniejszej niż 42,00 PLN (słownie: czterdzieści dwa złote 00/100) + VAT.
3. Warunki przetargu wraz ze wzorem umowy dostępne są na stronie internetowej Szpitala.
4. Osobami upoważnionymi przez organizatora przetargu do udzielania informacji dotyczących przedmiotowego postępowania są:
   - Zastępca Dyrektora ds. Infrastruktury - mgr inż. Hanna Filipowicz (tel. 81 71-85-141)
   - Specjalista ds. organizacyjno-prawnych - Beata Niećko-Kłos (tel. 81 71-85-113).
5. Za ważną uznaje się ofertę złożoną na formularzu ofertowym wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w warunkach przetargu. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim.
6. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie z napisem „oferta przetargowa na najem 597,73 m² powierzchni w budynku Szpitala oraz 78,7 m² powierzchni gruntu położonej przy budynku Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie" do dnia 6 maja 2022 roku do godz. 13.00 w pokoju 2002, w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20-093 Lublin.
7. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 6 maja 2022 roku o godz. 13.10 w pokoju 2415 w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. Antoniego Gębali 6.
8. Warunki uczestnictwa w przetargu oraz niniejszego ogłoszenia mogą być zmienione. Przetarg może być odwołany w każdym czasie bez podania przyczyny.
9. Podstawę prawną przetargu stanowią odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU NA NAJEM 597,73 M^2 POWIERZCHNI W BUDYNKU SZPITALA ORAZ 78,7 M^2 POWIERZCHNI GRUNTU POŁOŻONEJ PRZY BUDYNKU UNIWERSYTECKIEGO SZPITALA DZIECIĘCEGO W LUBLINIE

Dyrektor Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie
ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20-093 Lublin
REGON: 430040541 NIP: 712-24-14-692
tel./ fax.: (81) 71-85-101
Internet: www.uszd.lublin.pl
e-mail: sekretariat@uszd.lublin.pl

Zaprasza do udziału w pisemnym przetargu na najem 597,73 m^2 powierzchni w budynku Szpitala oraz 78,7 m^2 powierzchni gruntu położonej przy budynku Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie - z przeznaczeniem na prowadzenie Stacji Dializ dla dorosłych.

PRAWA I OBOWIAZKI NAJEMCY UREGULOWANE SĄ WE WZORZE UMOWY STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZYCH WARUNKÓW.

Wymagany okres realizacji najmu - 5 lat od daty podpisania umowy.

I. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU:

1. W przetargu może wziąć udział zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna oraz jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, prowadząca działalność zgodną z przeznaczeniem wynajmowanej powierzchni gruntu, po podpisaniu i złożeniu pisemnej oferty według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszych warunków. Za ważną uznaje się jedynie ofertę złożoną na formularzu wraz z załącznikami określonymi w warunkach uczestnictwa w przetargu. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim.

2. Do oferty należy załączyć obowiązkowo n/w dokumenty:
a) aktualny wydruk dokumentu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej lub z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
b) kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem decyzji o nadaniu nr REGON i NIP;
c) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność w formie spółki cywilnej aktualną umowę spółki cywilnej wraz ze wszystkimi aneksami (dokumenty należy złożyć w formie kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem) oraz wydruki dokumentów z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej wszystkich wspólników;

d) zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami w Urzędzie Skarbowym i ZUS (opatrzone datą nie wcześniejszą niż 3 miesiące przed ich złożeniem);

3. W przypadku braku kompletności oferty o dokumenty wymienione w pkt 2, Oferent zostanie wezwany droga pocztową lub elektroniczną (do wyboru przez Szpital) do jej uzupełnienia w wyznaczonym terminie, pod rygorem odrzucenia oferty.

4. Złożenie oferty winno nastąpić w zamkniętej kopercie z napisem „oferta przetargowa na najem 597,73 m^2 powierzchni w budynku Szpitala oraz 78,7 m^2 powierzchni gruntu położonej przy budynku Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie" do dnia **6 maja 2022 roku do godz. 13.00 w pokoju 2002**, w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20-093 Lublin.

5. Otwarcie ofert nastąpi **dnia 6 maja 2022 roku o godz. 13.10 w pokoju 2415** w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie przy ul. prof. Antoniego Gębali 6.

6. Działalność prowadzona na wynajmowanej powierzchni nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Szpital, ani zakłócać ich udzielania. Działalność prowadzona na wynajmowanej powierzchni nie może wpływać w sposób negatywny na bezpieczeństwo epidemiologiczne.

7. Wynajmowanie powierzchni nie może być dokonane na rzecz:
- osób pełniących funkcje kierownicze w Szpitalu lub osób pozostających z nimi w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia włącznie,
- podmiotów, w których osoby pełniące funkcje kierownicze w Szpitalu posiadają większość głosów uprawniających do głosowania na walnym zgromadzeniu lub pełnią funkcje w tych organach,
- osób/podmiotów, które w okresie wcześniejszym zawarły ze Szpitalem umowę dzierżawy/najmu i naruszały jej postanowienia (np. nie uiszczały w terminie należnego czynszu).

8. Najemca nie może prowadzić działalności uciążliwej dla pacjenta lub przebiegu leczenia. Nie mogą być świadczone usługi pogrzebowe ani prowadzona ich reklama.

II. POZOSTAŁE INFORMACJE:

1. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z przetargu.

2. Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferował najwyższą cenę najmu i spełnił wszystkie wymogi formalne ujęte w niniejszych warunkach, a zaproponowana przez niego działalność do prowadzenia na wynajmowanej powierzchni gruntu jest zgodna z warunkami przetargu oraz będzie miała charakter niekonkurencyjny dla Szpitala. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert o tej samej najwyższej cenie przetarg zostanie unieważniony, chyba że wśród ofert o równorzędnej cenie znajdą się oferty podlegające odrzuceniu ze względów formalnych.

3. Uczestnik, który wygra przetarg związany jest swoją ofertą przez 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu i w tym terminie zobowiązany jest podpisać umowę z Wynajmującym.

4. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość podjęcia negocjacji z wybranym Oferentem, w celu doprecyzowania warunków umowy.

5. Oferta nie spełniająca wymogów formalnych przewidzianych niniejszymi Warunkami zostanie odrzucona.

6. Osobą upoważnioną przez organizatora przetargu do udzielania informacji dotyczących przedmiotowego postępowania jest: Zastępca Dyrektora ds. Infrastruktury - mgr inż. Hanna Filipowicz (tel. 81 71-85-141).

7. Warunki uczestnictwa w przetargu (w tym wzór umowy) oraz warunki zawarte w ogłoszeniu mogą być zmienione. Przetarg może być odwołany w każdym czasie bez podania przyczyny.

Wzór umowy

UMOWA NAJMU Nr .....

Niniejsza umowa (dalej zwana „Umową") zostaje zawarta w dniu ..... 2022 roku w Lublinie pomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20-093 Lublin, wpisanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000021056, NIP 712-24-14-692, REGON 430040541,

reprezentowanym przez:

Ryszarda Śmiecha – Dyrektora

zwanym dalej „**Wynajmującym**",

a

.....

KRS ....., NIP ....., REGON .....,

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „**Najemcą**".

Wynajmujący i Najemca mogą być w dalszej części Umowy również nazwani **"Stronami"**, a indywidualnie **„Stroną".**

§ 1. Przedmiot Najmu.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem pomieszczeń znajdujących się w budynku Uniwersyteckiego Szpitala dziecięcego w Lublinie przy ul. Gębali 6 w Lublinie oraz gruntu stanowiącego część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 32/16, objętej księgą wieczystą KW Nr LU 11/00160797/0.

2. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy w najem na warunkach określonych w Umowie lokale w budynku określonym w ust. 1 o łącznej powierzchni 597,73m^2 oraz grunt o powierzchni 78,70m^2, tj.:
   1) pomieszczenia w bloku E1 i E2 na poziomie „I" i „-I" oraz klatkę schodową w bloku E1 wraz z pomieszczeniami przy klatce schodowej o powierzchni 587,73 m^2 oraz powierzchnia 10m^2 znajdująca się w bloku E1 na poziomie -1,
   2) grunt o powierzchni 78,70 m^2 na działce o numerze ewidencyjnym 32/16,

   dalej zwane „Pomieszczeniami".

3. Wynajmujący oświadcza, że Pomieszczenia są wolne od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.

4. Najemca oświadcza, że Pomieszczenia bierze w najem, stwierdza ich przydatność do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń oraz zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i inne świadczenia przewidziane niniejszą Umową.

5. Wynajmujący oświadcza, że na czynność rozporządzającą określoną w ust. 2 uzyskał zgodę Rektora Uniwersytetu Medycznego w Lublinie.

§ 2. Przekazanie Przedmiotu Najmu.

1. Przekazanie Pomieszczeń Najemcy następuje na podstawie sporządzonego na piśmie Protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. Wzór Protokołu Zdawczo - Odbiorczego stanowi Załącznik do Umowy.

2. Przejęcie przez Najemcę Pomieszczeń i podpisanie przez niego Protokołu Zdawczo - Odbiorczego stanowić będzie oświadczenie Najemcy, że znany jest mu stan Pomieszczeń oraz że, znajdują się one w stanie zdatnym do umówionego użytku.

3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu Pomieszczeń po zakończeniu najmu.

§ 3. Działalność prowadzona przez Najemcę.

1. Najemca może przeznaczyć Pomieszczenia wyłącznie na działalność medyczną jako Stację Dializ dla dorosłych.

2. Najemca nie może zmienić sposobu korzystania z wynajmowanych Pomieszczeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. W okresie najmu Najemca zobowiązany jest do uzyskania i utrzymywania - na własny koszt - wszelkich obowiązkowych zezwoleń, wymaganych przez prawo w celu prowadzenia działalności określonej w ust. 1.

4. Przystosowanie wynajmowanej powierzchni do prowadzonej działalności jest obowiązkiem Najemcy.

5. Wszelkie zmiany w wynajmowanej powierzchni wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

6. Wszystkie naprawy i zmiany budowlane i instalacyjne, w trakcie eksploatacji stacji dializ, muszą być uzgadniane z Działem Technicznym Wynajmującego.

7. Po ewentualnej adaptacji Najemca ma obowiązek dokonać odbioru pomieszczenia przez właściwe służby przeciwpożarowe, sanitarno-epidemiologiczne i inspektora nadzoru budowlanego.

8. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu, do dokonywania drobnych napraw, usuwania usterek oraz utrzymania w należytym porządku wynajętej powierzchni.

§ 4. Czynsz.

1. Strony ustalają czynsz miesięczny w wysokości **netto ..... zł za 1 m²** tj. ..... zł. netto miesięcznie za łączną wynajmowaną powierzchnię. Do kwoty tej będzie doliczany podatek od towarów i usług (VAT) wg obowiązującej stawki, która na dzień podpisania umowy wynosi 23% tj. **..... zł.** Czynsz miesięczny brutto wynosić będzie **..... zł** (słownie:.....)

2. Za czynsz ustalony przez Strony w ust. 1 Wynajmujący będzie wystawiał fakturę VAT do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc, którego czynsz dotyczy.

3. Płatność za czynsz będzie dokonywana przez Najemcę w ciągu 30 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

5. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.

6. Najemca nie ma prawa dokonywać potrąceń, zmniejszać lub zatrzymywać z czynszu jakichkolwiek kwot wynikających z jego roszczeń wobec Wynajmującego.

7. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.

8. Strony zgodnie ustalają, że czynsz będzie waloryzowany co roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS poczynając od miesiąca następnego po miesiącu w którym dokonano ogłoszenia o wysokości wskaźnika za dany rok. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2023 roku.

9. Czynsz określony w ust. 1, pokrywa poza wynagrodzeniem za korzystanie z Pomieszczeń, następujące koszty związane z bieżącą eksploatacją wynajmowanych powierzchni:

   1) dozoru budynku położonego przy ul. Gębali 6 w Lublinie,
   2) korzystania z miejsca na ustawienie kontenera do składowania odpadów komunalnych,
   3) korzystania z dróg dojazdowych dla dostaw leków, materiałów medycznych i sprzętu,
   4) korzystania z dróg komunikacyjnych dla transportu pacjentów,
   5) korzystania z ciągów pieszych dla pacjentów, personelu i innych osób przez teren Szpitala do pomieszczeń wynajmowanych przez Najemcę,
   6) zapewnienie dwustronnego zasilania w wodę.

10. Zmiana opłat czynszowych wymienionych w ust. 1 może nastąpić po pisemnym zawiadomieniu dokonanym przez Wynajmującego z 1-miesięcznym wyprzedzeniem za wyjątkiem sytuacji określonej stosunków ust. 8,. która nie wymaga pisemnego uprzedzenia.

§ 5. Opłaty eksploatacyjne i inne opłaty.

1. Aby uniknąć wątpliwości Strony ustalają, że miesięczne płatności z tytułu czynszu nie obejmują opłat za:
   1) sprzątanie Pomieszczeń,
   2) wywóz odpadów komunalnych i niebezpiecznych,
   3) korzystanie przez Najemcę z linii telefonicznej i internetowej (Wynajmujący udostępni Najemcy wewnętrzną strukturę telefoniczną dla zainstalowania numerów telefonicznych).
   4) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
   5) energię elektryczną na potrzeby Najemcy,
   6) centralne ogrzewanie,
   7) kosztów eksploatacji dźwigu osobowego (konserwacja, przeglądy techniczne, naprawy).

2. Koszty usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 4, 5 i 6 Najemca pokrywa bezpośrednio na rzecz Wynajmującego w oparciu o miesięczne faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania faktur od dostawcy poszczególnych usług (mediów).

3. Koszty zużycia mediów naliczane będą poprzez odczyty: woda zimna i odprowadzenie ścieków na podstawie odczytów z wodomierzy, energia elektryczna na podstawie wskazań liczników energii elektrycznej, co - ryczałt w kwocie 3.044,39 zł netto + obowiązujący podatek VAT miesięcznie. Odczyty z liczników i wodomierzy będą się odbywały ostatniego dnia każdego miesiąca. Do kosztów poszczególnych usług (mediów) doliczany będzie podatek od towarów i usług VAT wg. stawek obowiązujących dla tych usług.

4. Koszty eksploatacji wymienione w ust. 2 będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. Koszty eksploatacji podwyższone ze wskazanych przyczyn obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany w tym zakresie przez Wynajmującego, bez konieczności sporządzenia pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

5. Płatność za usługi Najemca zobowiązuje się dokonywać w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy wpisany na fakturze.

6. Najemca będzie płacił co miesiąc Wynajmującemu podatek od nieruchomości w kwocie, którą Wynajmujący będzie zobowiązany uiszczać do Urzędu Gminy z tytułu wynajmowanych pomieszczeń Najemcy. Do kwoty podatku będzie doliczany podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki obowiązującej dla czynszu z tytułu najmu tj. 23%.

7. Płatność z tego tytułu będzie dokonywana przez Najemcę w ciągu 30 dni od daty wystawienia faktury VAT od Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy wpisany na fakturze.

8. Faktury za podatek od nieruchomości Wynajmujący będzie wystawiał do 10 dnia miesiąca za miesiąc, którego dotyczy podatek.

9. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

10. Od nieterminowych płatności Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.

11. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji, urządzeń, osprzętu i tablic rozdzielczych zgodnie z ustaloną granicą stron.

12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo swobodnego dostępu do tablic elektrycznych znajdujących się w pomieszczeniu uzdatniania wody oraz pokoju technika.

13. Ustala się następujące granice stron:
    a) instalacja elektryczna - zaciski na szynach w polu nr 1 oraz zaciski wejściowe gniazd bezpiecznikowych w polu nr 8 znajdujące się w rozdzielni D2,
    b) instalacja parowa - zawór parowy odcinający zasilanie - bl. A-4 (wymiennikownia),
    c) instalacja kondensatu - zawór zwrotny na powrocie kondensatu z E-2 - węzeł A-3,
    d) instalacja wody zimnej i cieplej - liczniki zimnej wody i ciepłej wody za opomiarowaniem,
    e) instalacja kanalizacji sanitarnej - trójnik zamontowany na pionie kondygnacji niżej instalacja centralnego ogrzewania - gałązka grzejnikowa na pionie instalacji niżej.

§ 6. Prawa i obowiązki Najemcy.

1. W okresie najmu Najemca zobowiązany jest, w szczególności do:
    1) terminowego uiszczania czynszu i innych opłat stosownie do postanowień §4 i §5 Umowy,
    2) prowadzenia w wynajmowanych Pomieszczeniach działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy,
    3) utrzymywania Pomieszczeń w dobrym i nie pogorszonym stanie, z wyłączeniem zużycia rzeczy będącego następstwem prawidłowego używania,
    4) korzystania z Pomieszczeń w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
    5) utrzymywania czystości w Pomieszczeniach i ich najbliższym otoczeniu,
    6) nie wnoszenia ani przetrzymywania w Pomieszczeniach materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych, wybuchowych czy trujących lub takich, które zgodnie z właściwymi przepisami wymagają specjalnych warunków przechowywania,
    7) zabezpieczenia Pomieszczeń zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
    8) założenia odpowiednich liczników służących ustaleniu zużycia przez Najemcę poszczególnych mediów (wody, energii elektrycznej, etc.) najpóźniej w dniu przekazania Pomieszczeń Najemcy,
    9) powstrzymywania się od wykonywania czynności, które mogą być uciążliwe, powodować szkody lub narażać na niebezpieczeństwo innych użytkowników pomieszczeń.

2. Planowane przez Najemcę zmiany związane z adaptacją Pomieszczeń, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnej zgody Wynajmującego

oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane.

3. Wszelkie roboty remontowo - budowlane Najemca zobowiązuje się wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń.

4. Wszelkie ulepszenia Pomieszczeń dokonane przez Najemcę w trakcie obowiązywania Umowy stają się własnością Wynajmującego z chwilą rozwiązania niniejszej umowy.

5. W przypadku uszkodzenia, pogorszenia czy zniszczenia wynajmowanych Pomieszczeń lub wspólnych części budynków Wynajmującego, z przyczyn wywołanych winą bądź niedbalstwem/zaniedbaniem ze strony Najemcy, jego przedstawicieli, pracowników, serwisantów czy gości Najemca nie kwestionując żadnych praw ani roszczeń Wynajmującego, będzie odpowiedzialny za wszystkie wyżej wymienione szkody i pokryje koszty poniesione w celu przywrócenia stanu poprzedniego.

6. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o wszelkich usterkach i wadach wynajmowanych Pomieszczeń oraz nieprawidłowym funkcjonowaniu wszelkich instalacji stanowiących wyposażenie budynku.

7. Najemca jest wyłącznie odpowiedzialny i ponosi koszty wszelkich napraw wynikających ze zwykłego zużycia wynajmowanych powierzchni.

8. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Pomieszczenia w podręczny sprzęt gaśniczy oraz znaki ewakuacyjne i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

9. Działalność Najemcy w przedmiocie najmu nie może wpływać w sposób negatywny na bezpieczeństwo epidemiologiczne w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie. W celu zagwarantowania bezpieczeństwa, za które ponosi odpowiedzialność Najemca - utrzyma on istniejącą adaptację wynajmowanych pomieszczeń izolując je od pozostałej powierzchni Szpitala oraz wprowadzi odpowiednią organizację pracy.

10. Praca stacji dializ nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Szpital.

11. Wszelkie działania związane z gospodarką odpadami będą realizowane przez Najemcę we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

12. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących u Wynajmującego przepisów porządkowych, sanitarnych, bhp i przeciwpożarowych oraz do współpracy w ramach procedur zarządzania środowiskowego oraz do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy.

13. Najemca zobowiązuje się do przedstawiania Wynajmującemu raz w roku wyników pomiaru jakości ścieków, a w przypadku przekroczenia obowiązujących

norm do podjęcia działań naprawczych.

14. Najemca jest zobowiązany do przekazywania Inspektorowi ds. BHP Wynajmującego:

- rocznego sprawozdania na temat stanu bhp,
- kwartalnych sprawozdań na temat sytuacji potencjalnie wypadkowych

oraz do informowania Inspektora ds. BHP o wszystkich sytuacjach awaryjnych na terenie Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie.

15. Zabrania się stosowania przez Najemcę materiałów niebezpiecznych pożarowo, o których mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 poz. 719, ze zm.) - w tym gazów palnych, cieczy palnych oraz innych gazów technicznych i utleniających.

§ 7. Prawa i obowiązki Wynajmującego.

1. Wynajmujący jest zobowiązany w szczególności do:
   1) dostarczenia Pomieszczeń w stanie nadającym się do umówionego użytku,
   2) umożliwienia dostawcom mediów dostawy do Pomieszczeń elektryczności, wody i ciepła,
   3) umożliwienia dostawcom mediów odbioru ścieków z Pomieszczeń poprzez instalację kanalizacji sanitarnej oraz wywozu śmieci.
   4) umożliwienia najemcy dostępu do sieci łącza telefonicznego i internetowego.
   5) Wynajmujący zapewni możliwość dojazdu i parkowania samochodów Najemcy dowożących pacjentów na zabiegi.

2. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do odłączenia wszystkich zainstalowanych mediów oraz wszystkich pozostałych mediów udostępnionych w wynajętych powierzchniach w przypadku, gdy Najemca nie zapłaci za korzystanie z takich mediów przez co najmniej 2 (dwa) pełne okresy płatności do dnia, w którym zapłata powinna była zostać dokonana oraz po bezskutecznym upływie 7 (siedmiu) dni od pisemnego wezwania od Wynajmującego do uiszczenia opłaty.

3. Wynajmujący ma prawo do kontrolowania wynajętych Pomieszczeń w przypadku, jeśli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że są one wykorzystywane w sposób sprzeczny z zasadami bezpieczeństwa. Prawo takie przysługuje mu również ze względu na konieczność przeprowadzania okresowych kontroli eksploatacyjnych.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek szkód, uciążliwości lub niedogodności poniesionych przez Najemcę, jego pracowników lub gości wynikających z jakiegokolwiek działania lub naruszenia dokonanego przez innego podnajemcę lub użytkownika jakiejkolwiek części powierzchni, budynku lub pobliskich nieruchomości.

5. Najemca wyposaży pomieszczenie technologii uzdatniania wody na potrzeby stacji dializ w zapasowy zbiornik wody zimnej dla zabezpieczenia dostawy

zimnej wody do stacji dializ.

6. Wynajmujący zapewni dostawę energii elektrycznej przez instalacje będące w jego władaniu z zachowaniem przerw w dostawie niezależnych od Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Lublinie, a wywołanych przez dostawcę energii elektrycznej dla Szpitala.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyłączenia zasilania w energię elektryczną w przypadku wystąpienia konieczności dokonywania napraw lub przełączeń instalacji elektrycznej, za wcześniejszym powiadomieniem najemcy.

§ 8. Podnajem.

1. Przedmiot najmu nie może być w okresie obowiązywania niniejszej umowy oddany bez pisemnej zgody Wynajmującego w podnajem, dzierżawę, bądź użyczany.

2. W każdym przypadku podnajmu, dzierżawy, bądź użyczenia Najemca pozostanie odpowiedzialny solidarnie w stosunku do Wynajmującego wraz z osobami trzecimi z tytułu zdarzeń wynikających z nieprzestrzegania warunków niniejszej umowy.

§ 9. Zabezpieczenie.

1. W dniu podpisania Umowy, Najemca składa Wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia właściwego wykonania wszystkich obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej Umowy w łącznej wysokości ..... zł (słownie: .....) na rachunek bankowy Wynajmującego. Kaucja stanowi równowartość dwukrotności miesięcznego czynszu brutto za wynajmowaną powierzchnię, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy.

2. Poza czynszem i innymi opłatami z tytułu najmu, kaucja zabezpiecza pokrycie strat i szkód powstałych w wynajętych Pomieszczeniach, a spowodowanych przez Najemcę.

3. Kaucja nie ulega oprocentowaniu i będzie zaliczona w momencie rozwiązania umowy na poczet opłat czynszu za okres ostatniego miesiąca obowiązywania umowy.

4. Jeżeli Najemca nie uiści czynszu lub jakichkolwiek innych kwot należnych na podstawie niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo skorzystać z kaucji w celu uregulowania niezapłaconych kwot.

5. Jeżeli Wynajmujący wykorzysta w ten sposób całość lub część kaucji. Najemca w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania stosownego żądania, będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pełnej kwoty wskazanej w ust. 1.

§ 10. Ubezpieczenie.

1. Od dnia uzyskania dostępu do Pomieszczeń przez Najemcę przez okres najmu i w przypadku jego przedłużenia, Najemca zobowiązany jest posiadać, utrzymywać i ponosić koszty, opłacając terminowo wszelkie należne składki, ubezpieczenia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym oraz od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wynosić będzie co najmniej 100 000 zł. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od wszelkich ryzyk oraz zabezpieczyć go przed kradzieżą, włamaniem oraz pożarem.

2. Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie wynajmowanych Pomieszczeń niczego, co mogłoby naruszyć warunki umów ubezpieczenia lub mogłoby uniemożliwić uzyskanie odszkodowania z tytułu umów ubezpieczenia.

3. Kopie aktualnych polis ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1, zostaną przekazane Wynajmującemu w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia uzyskania dostępu do Pomieszczeń oraz z chwilą odnowienia ubezpieczenia.

4. Za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu, w tym wynikające z prowadzonej działalności, odpowiedzialność ponosi Najemca.

§ 11. Czas trwania umowy.

Okres najmu wynosi 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.

§ 12. Wypowiedzenie.

1. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej Umowy Najmu w całości lub w części odnoszącej się do poszczególnych Pomieszczeń o których mowa w § 1 ust. 2, za sześciomiesięcznym terminem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca, bez wskazywania przyczyny.

2. Najemca ma prawo do wypowiedzenia Umowy Najmu za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca w przypadku:
   1. zmian organizacyjnych, których nie mógł wcześniej przewidzieć,
   2. w przypadku zajścia okoliczności określonych w § 14.
   3. nie zawarcia umowy na wykonanie świadczeń z NFZ.

§ 13. Zwrot Przedmiotu Najmu.

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zwróci Wynajmującemu Pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego jego używania.

2. Przy zwrocie Pomieszczeń, Strony wspólnie sporządzą ostateczny protokół zdawczo - odbiorczy („Ostateczny Protokół Zdawczo - Odbiorczy") i ustalą zakres ewentualnych szkód przekraczających zużycie wynikające z prawidłowego używania Pomieszczeń.
3. Po sporządzeniu Ostatecznego Protokołu Zdawczo - Odbiorczego Najemca będzie zobowiązany do usunięcia ewentualnych wad opisanych w Ostatecznym Protokole Zdawczo - Odbiorczym w terminie 14 (czternastu) dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Wynajmującemu przysługuje kwota w odpowiedniej wysokości pozwalającej Wynajmującemu na przeprowadzenie robót, które są konieczne do usunięcia wad w Pomieszczeniach, w celu doprowadzenia ich do stanu opisanego w ust. 1.
4. Celem uniknięcia wątpliwości: Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów i ulepszeń pozostawionych w Pomieszczeniach, które z chwilą rozwiązania niniejszej umowy stają się własnością Wynajmującego.
5. Do dnia wygaśnięcia Umowy Najemca zorganizuje na własny koszt usunięcie wszelkich stałych elementów wyposażenia oraz wykończenia zainstalowane przez Najemcę, które można usunąć nie uszkadzając substancji budynku Wynajmującego lub Pomieszczeń, jak również należące do niego ruchomości wniesione do Pomieszczeń. Jeżeli stałe elementy wyposażenia oraz wykończenia zainstalowane przez Najemcę nie mogą zostać usunięte bez uszkodzenia substancji budynku lub Pomieszczeń, powinny być nieodpłatnie pozostawione w Pomieszczeniach. W takim przypadku Najemca nie jest zobowiązany do zapłaty żadnych kosztów renowacji koniecznych w celu naprawy substancji Pomieszczeń.
6. Jeżeli Najemca nie usunie należących do niego przedmiotów do dnia wygaśnięcia Umowy, Wynajmujący może usunąć i złożyć w depozycie wszystkie te przedmioty na koszt Najemcy, zawiadamiając o tym Najemcę z 7- (siedmio-) dniowym wyprzedzeniem. Przed usunięciem rzeczy Wynajmujący sporządzi ich spis. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie usuwania rzeczy lub ich magazynowania.
7. W przypadku opóźnienia w wydaniu Pomieszczeń przez Najemcę, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z pomieszczeń odszkodowanie stanowiące dwukrotną wartość należnego czynszu. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do poniesienia należnych opłat eksploatacyjnych za cały okres bezumownego korzystania z pomieszczeń. Niniejsza zapłata nie wyklucza odpowiedzialności za szkody przewyższające wysokość tego odszkodowania.
8. Płatności, określone w ust. 7, będą uiszczane bez wezwania począwszy od pierwszego dnia miesiąca bezumownego korzystania z Pomieszczeń, na rachunek Wynajmującego, na zasadach określonych w § 4 i 5 Umowy.
9. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do odłączenia wszystkich mediów zainstalowanych i dostępnych w Pomieszczeniach, w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 14. Zniszczenie Przedmiotu Najmu.

W przypadku częściowego lub całkowitego uszkodzenia dowolnej części

Pomieszczeń z powodu uderzenia pioruna, burzy, siły wyższej, na skutek działań wojennych lub jakichkolwiek innych okoliczności, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności, w wyniku czego korzystanie z uszkodzonych lub zniszczonych Pomieszczeń w sposób opisany w Umowie będzie niemożliwe. Najemca zostanie zwolniony z obowiązku płacenia czynszu ze skutkiem na dzień następujący po wystąpieniu szkody. W przypadku jedynie częściowego uszkodzenia lub zniszczenia Pomieszczeń Najemca może zdecydować czy pozostać w Pomieszczeniach, czy rozwiązać niniejszą Umowę. Jeżeli Najemca postanowi kontynuować najem, kwota, o jaką zostanie obniżony czynsz, zostanie skorygowana proporcjonalnie do powierzchni dotkniętej uszkodzeniami. Obniżka czynszu będzie obowiązywała do czasu uznania przez Najemcę i Wynajmującego zniszczonej części Pomieszczeń za zdatną do użytku.

§ 15. Powiadomienia.

Powiadomienia będą miały formę pisemną i będą skutecznie przekazane przez jedną Stronę drugiej w jeden z następujących sposobów:
a) na drodze osobistego doręczenia Stronie, która jest odbiorcą lub przedstawicielowi takiej Strony,
b) listem poleconym opłaconym z góry wysłanym do Strony, która jest odbiorcą
c) pocztą kurierską na jeden z następujących adresów:
Wynajmujący:
ul. prof. Antoniego Gębali 6
20-093 Lublin
Najemca:
.....

Strony będą się niezwłocznie wzajemnie informować o wszelkich zmianach adresu. Do dnia zawiadomienia o zmianie adresu, pisma wysyłane na dotychczasowy adres będą uznane za prawidłowo doręczone.

§ 16. Prawo wstępu Wynajmującego.

1. Po uprzednim powiadomieniu Najemcy i w jego obecności, Wynajmujący i jego przedstawiciele będą uprawnieni wejść na teren Pomieszczeń w celu dokonania napraw lub przeprowadzenia inspekcji Pomieszczeń, w czasie uzgodnionym z Najemcą. Wynajmujący oświadcza, że naprawy i inspekcje będą przeprowadzone w jak najmniej uciążliwy sposób dla spokojnego korzystania z Pomieszczeń przez Najemców. Dokonywanie takich napraw przez Wynajmującego nie będzie podstawą do upustów ani okresowych obniżek Czynszu.
2. Jeżeli Najemca nie będzie obecny, a dostęp do Pomieszczeń będzie konieczny ze względu na sytuację awaryjną. Wynajmujący i osoby przez niego wskazane mogą wejść do Pomieszczeń bez zgody Najemcy, zawiadamiając o tym fakcie Najemcę drogą telefoniczną.

§ 17. Rozstrzyganie sporów.

Wszelkie spory powstałe w związku z niniejszą Umową rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 18. Postanowienia różne.

1. Strony wzajemnie ustalają, że w przypadku zmiany przepisów dotyczących podatku od towarów i usług i innych podatków oraz ich stawek i wysokości ulegną zmianie podatki dotyczące wszystkich opłat objętych niniejszą umową.
2. Każde z postanowień niniejszej Umowy będzie wiążące dla Wynajmującego i Najemcy oraz ich prawnych następców i cesjonariuszy.
3. Opóźnienie w skorzystaniu przez Najemcę z jakiegokolwiek prawa wynikającego z niniejszego Najmu lub nieskorzystanie z takiego prawa nie będzie stanowiło zrzeczenia się takiego prawa.
4. Wszelkie zmiany lub modyfikacje niniejszej Umowy winny być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku, gdy konieczna będzie zgoda lub oświadczenie Wynajmującego dla przeprowadzenia jakiegokolwiek działania w ramach niniejszego Najmu, zgoda taka lub oświadczenie winny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
6. W kwestiach nieuregulowanych w Umowie, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
7. Załączniki stanowią integralną część umowy.

Wynajmujący: **Najemca:**