

Załącznik nr 3 do ogłoszenia.

## UMOWA NAJMU

-.....-...../

Zawarta w dniu .....r. w Sochaczewie, pomiędzy:

**Zespołem Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie**, z siedzibą w Sochaczewie (96-500) przy ul Batalionów Chłopskich 3/7, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000020330, o nadanym NIP 837-15-07-803 i REGON 017222233,

reprezentowanym przez:

Roberta Skowronka - Dyrektora

zwanym dalej **„Wynajmującym”**,

**a**.....  
.....

reprezentowaną przez:.....

zwaną dalej **„Najemcą”**

łącznie zwanych w dalszej części **„Stronami”**, a każda z nich z osobna **„Stroną”**

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot najmu

1. Wynajmujący przekazuje a Najemca przyjmuje do używania część budynku Zakładu Anatomopatologii o łącznej powierzchni 181,7 m<sup>2</sup> z wyposażeniem wyszczególnionym w protokole zdawczo – odbiorczym (stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy), zwaną w dalszej części „Przedmiotem umowy”. Przekazanie wyposażenia po rozwiązaniu niniejszej umowy następuje w tym samym trybie.
2. Wynajmujący oświadcza, iż jest użytkownikiem nieruchomości zabudowanej położonej w Sochaczewie przy ulicy Batalionów Chłopskich 3/7, w skład której wchodzi budynek określony w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Wynajmujący oświadcza iż posiada zgodę Zarządu Powiatu w Sochaczewie Nr

OR.0021.14.2021.MO do zawarcia umowy najmu części budynku opisanego w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy.

4. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

## § 2

### Czas trwania umowy

Umowa zawarta zostaje na czas określony, tj. od 01.01.2025 roku do 31.01.2027 roku z możliwością aneksowania o kolejne ..... lata tj. do dnia ....., jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Radę Powiatu decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje rozwiązanie Umowy Najmu – z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.”

## § 3

### Czynsz najmu oraz koszty eksploatacyjne

1. Podstawą rozliczenia Najemcy z Wynajmującym jest:
  - a) miesięczny czynsz za najem całkowitej powierzchni, określonej w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy, w wysokości ..... netto złotych + podatek VAT ..... tj. .... brutto (słownie: ..... złotych .../100 brutto);
  - b) czynsz za najem określony w § 3 ust. 1 lit. a niniejszej Umowy, będzie płatny z góry co miesiąc w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto wskazane na fakturze.
2. Wysokość czynszu najmu, o którym mowa powyżej, będzie ulegała waloryzacji raz na 12 miesięcy o wskaźnik wzrostu cen za poprzedni rok, opublikowany w biuletynie GUS. Nowa wysokość miesięcznego czynszu najmu obowiązuje począwszy od miesiąca, w którym opublikowano wskaźnik wzrostu cen za rok poprzedni.
3. Wynajmujący powiadomi Najemcę o dokonanej waloryzacji, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, w formie pisemnej. Waloryzacja czynszu najmu nie stanowi zmiany Umowy najmu w rozumieniu §7 pkt.1 niniejszej Umowy.
4. Najemca prócz czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, zobowiązuje się do pokrywania opłat eksploatacyjnych, wymienionych w Załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy.

5. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa ust. 4, Najemca zobowiązuje się uiszczać z dołu po zakończeniu miesiąca w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto wskazane na fakturze.
6. Strony zgodnie ustalają, iż wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie, wedle stawek jednostkowych określonych przez dostawców poszczególnych mediów. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych w formie pisemnej. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych nie stanowi zmiany Umowy w rozumieniu §7 pkt.1 niniejszej Umowy.
7. Zmiana stawek podatku VAT następująca z mocy prawa stanowi podstawę do zmiany opłat eksploatacyjnych.
8. Wynajmujący nie zapewnia łącza telefonicznego oraz internetowego jak również dostępu do sieci telefonicznej oraz aparatu telefonicznego.

#### **§ 4**

##### **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca ma obowiązek utrzymania przedmiotu umowy wraz z wyposażeniem, o którym mowa w § 1 niniejszej Umowy (określonym również w Załączniku Nr 1) w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca ma obowiązek dbania o estetykę i stan techniczny przedmiotu umowy na zewnątrz oraz wewnątrz budynku.
3. Wszelkie prace remontowo - konserwacyjne przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt. Przeglądy i konserwacje chłodni do przechowywania zwłok będą podlegały okresowym przeglądom zgodnie z zaleceniami producenta. Najemca zapewni Wynajmującemu wgląd do dokumentacji.
4. Modernizacja i adaptacja pomieszczeń przedmiotu umowy może nastąpić po uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej. W przypadku wyrażenia tej zgody przez Wynajmującego, Najemca na własny koszt uzyskuje wszelkie potrzebne zezwolenia odpowiednich organów, urzędów i władz, służb i inspekcji na wykonanie modernizacji budowlanych lub instalacyjnych, jeżeli zezwolenia te są wymagane przez obowiązujące przepisy prawa
5. Najemca zobowiązuje się pomalować i odnowić pomieszczenia prosekatorium i kaplicy

w ciągu 3 m-cy od daty podpisania umowy najmu.

6. Koszty związane z realizacją zaleceń organów kontrolujących: Sanepidu, PIP-u, PSP i innych odnoszących się do przedmiotu umowy i świadczonej usługi obciążają wyłącznie Najemcę.

7. Najemca zobowiązuje się nie udostępniać przedmiotu umowy zarówno w całości jak i w części osobom trzecim lub innym podmiotom gospodarczym bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej.

8. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać przedmiot umowy (pomieszczeń i urządzeń) tylko i wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy może nastąpić tylko i wyłącznie po uprzedniej zgodzie Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

9. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dysponować przedmiotem umowy dla realizacji innych celów niż określone w niniejszej Umowie, a także nie może przemieszczać i likwidować żadnych składników wchodzących w skład przedmiotu Umowy.

10. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za przedmiot umowy oraz zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie technicznym nie pogorszonym jak w dniu przejęcia. Powyższy zapis nie dotyczy zużycia przedmiotu umowy wynikającej z normalnej eksploatacji.

11. Wszelkie koszty napraw uszkodzeń przedmiotu umowy niewynikających z normalnej eksploatacji Najemca zobowiązuje się pokryć na własny koszt przywracając do stanu poprzedniego z dnia zawarcia niniejszej Umowy.

12. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt wyposażyć przedmiot umowy w urządzenia i wyposażenie niezbędne do funkcjonowania prosektorium w tym wykonywania sekcji zwłok.

13. Najemca zobowiązuje się zapewniać nieodpłatnie odbiór i transport zwłok z poszczególnych oddziałów Wynajmującego do prosektorium, pojazdem spełniającym wymogi Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 27 grudnia 2007 roku w sprawie wydawania pozwoleń i zaświadczeń na przewóz zwłok i szczątków ludzkich (Dz. U. 2007 Nr 249 poz. 1866) na następujących zasadach:

a) odbiór zwłok z oddziałów Wynajmującego odbywa się o każdej porze dnia i nocy oraz każdego dnia tygodnia po telefonicznym zgłoszeniu takiej potrzeby z oddziału Wynajmującego (nr tel. do wykonania usługi: 511 511 400);

b) w dobie pandemii COVID-19 pracownicy odbierający zwłoki z traktów covidowych są

zobowiązani do bezwzględnego stosowania kompleksowych i profesjonalnych środków ochrony indywidualnej oraz do dezynfekcji rąk i powierzchni własnych wózków transportowych, a także bezpiecznego przemieszczania się po szpitalu tj. chociażby wyznaczonymi traktami windowymi;

c) pracownicy Najemcy zobowiązani są stawić się do oddziału w celu odbioru zwłok nie później niż 30 min. po wskazanej godzinie przez powiadamiającego, tj. pielęgniarkę dyżurną oddziału Wynajmującego. Zwłoki nie zostaną wydane wcześniej pracownikom Najemcy ze względu na obowiązek co najmniej 2 godz. przebywania zwłok w oddziale;

d) pracownicy Najemcy zobowiązują się odbierać zwłoki z każdego oddziału własnym profesjonalnym wózkiem do transportu zwłok z placówek podmiotów leczniczych (bez pościeli szpitalnej). Wózek do transportu zwłok musi być za każdym razem dezynfekowany przez Najemcę;

e) każdy z pracowników Najemcy zobowiązany jest do poświadczenia odbioru każdych zwłok własnoręcznym podpisem na dwóch jednakowych egzemplarzach „Karty skierowania zwłok do chłodni”, przy czym zatrzymując jeden egzemplarz dla Najemcy;

f) każdy z pracowników Najemcy zobowiązany jest do sprawdzenia obecności zgodności identyfikatora zwłok na kończyźnie dolnej i górnej oraz zgodność znajdujących się na nim danych personalnych zwłok z „Kartą skierowania do chłodni”;

g) Najemca pisemnie powiadomi Wynajmującego o osobach, które są upoważnione do odbioru zwłok i tylko na podstawie pisemnego upoważnienia Wynajmujący będzie mógł wydać zwłoki. Każda z osób wskazanych przez Najemcę na podstawie pełnomocnictwa otrzyma od Wynajmującego imienny identyfikator, który będzie upoważniał do odbioru zwłok;

h) Każda z osób wyznaczonych do odbioru zwłok zobowiązana jest do zapewnienia poszanowania zwłok.

14. Za każdorazowy brak realizacji poszczególnych punktów w/w postanowień jakościowych transportu zwłok do chłodni spowoduje naliczanie kar umownych w wysokości 1% wartości brutto comiesięcznej faktury

15. Najemca zobowiązany jest do utrzymania temperatury w chłodni w granicach 0 –4 ° C oraz prowadzi codzienny rejestr z odczytu temperatury.

16. Najemca zobowiązuje się do nieodpłatnego przechowywania zwłok osób zmarłych na oddziałach oraz Bloku Operacyjnym Wynajmującego, w chłodni prosektorium do 72 godzin włącznie. Za każdą następną dobę Najemca uprawniony jest do pobierania opłat zgodnie z

przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Wysokość opłat za przechowywanie zwłok, o których mowa w niniejszym punkcie ustala Najemca prosektorium, po uprzednim uzgodnieniu jej wysokości (w formie pisemnej) z Wynajmującym.

17. Najemca zobowiązany jest do nieodpłatnego, odpowiedniego przygotowania zwłok poprzez ich umycie, ogolenie i ubranie w odzież jednorazowego użytku zapewnioną przez Najemcę, a następnie do włożenia do trumny oraz oddania osobom uprawnionym zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

18. Najemca ma obowiązek do nieodpłatnego realizowania zadań Wynajmującego określonych art. 31 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r.o działalności leczniczej ( tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 711, ) tj. przygotowania i zapewnienia własnym kosztem i staraniem dokonywania sekcji zwłok osób zmarłych w siedzibie Wynajmującego przez zabezpieczenie własnych laborantów jako pomocników przy wykonywaniu sekcji zwłok, narzędzi i środków pomocniczych niezbędnych do przeprowadzenia sekcji poprzez:

- obecność pracownika prosektorium w dni robocze: poniedziałek- piątek w godz.7:00 – 9:00 i w godzinach obecności pracownika sekcyjnego w prosektorium;

- fachowe przygotowanie zwłok (przez technika sekcyjnego) i asystowanie podczas sekcji przeprowadzanej w terminie uzgodnionym z lekarzem patomorfologiem oraz przygotowanie zwłok po sekcji do wydania rodzinie lub osobom uprawnionym (tylko w dni robocze).

19. Informacja o konieczności transportu zwłok ze szpitala do prosektorium nie upoważnia Najemcy w żaden sposób do żadnych działań związanych z pochówkiem.

20. Najemca w żaden sposób nie może ujawniać danych osoby zmarłej poza danymi identyfikacyjnymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 10 kwietnia 2012 roku w sprawie sposobu postępowania podmiotu leczniczego wykonującego działalność leczniczą w rodzaju stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne ze zwłokami pacjenta w przypadku śmierci pacjenta (Dz. U. 2012 poz. 420).

21. Najemca w budynkach Wynajmującego, jak i poza nimi oraz na terenie przyległym do najmowanego prosektorium nie może reklamować swoich usług pogrzebowych oraz przechowywania i eksponowania trumien, urn lub innych akcesoriów pogrzebowych.

22. Najemca ma obowiązek zamieścić w sposób ogólnodostępny dla osób trzecich w tym dla osób zmarłych poza szpitalem oraz innych zakładów pogrzebowych informacje dotyczące funkcjonowania najmowanego obiektu tj. do wywieszenia regulaminu oraz cennika

obowiązującego w prosektorium (w tym za ubranie i przechowywanie zwłok, za wykonanie toalety pośmiertnej) oraz informację o sposobie odbioru zwłok (m.in. terminach oraz o koniecznych dokumentach).

23. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia we własnym zakresie:

- utrzymania pomieszczeń, narzędzi i sprzętu w należytym stanie sanitarno–epidemiologicznym;
- środków do utrzymania czystości oraz preparatów dezynfekcyjnych o pełnym spektrum działania.

24. Wydawanie zwłok z prosektorium szpitalnego odbywa się: od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 9.00.

25. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2001 w sprawie postępowania ze zwłokami i szczątkami ludzkimi, które to rozporządzenie stanowi załącznik nr 1 do obwieszczenia Ministra Zdrowia z dnia 27 września 2021 r. (poz. 1910) ze szczególnym uwzględnieniem §5a<sup>3</sup>, który to przepis określa zasady postępowania w przypadku zwłok osób zmarłych na chorobę wywołaną wirusem SARS-CoV-2 oraz §5c<sup>3</sup>, które to uregulowanie odnosi się do zabezpieczenia w środki ochrony indywidualnej osób mających bezpośredni kontakt ze zwłokami zmarłego zakażonego wirusem SARS-Co-V-2.

26. Najemca zobowiązuje się do przechowywania w prosektorium zwłok płodów dzieci martwo urodzonych oraz do zorganizowania tymże dzieciom (których zwłoki nie zostały odebrane i pochowane przez uprawnione osoby) zbiorowego pochówku raz w roku w porozumieniu z Kapłanem Szpitala

27. Zasady odpłatności za osoby zmarłe poza szpitalem określa cennik ustalony przez Najemcę prosektorium we własnym zakresie, bez obowiązku uzgadniania cen z Wynajmującym.

28. Najemca zobowiązuje się do bezpłatnego przechowywania w chłodni amputowanych kończyn oraz wycinków tkanki, do momentu odebrania przez wyspecjalizowaną firmę.

29. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów w zakresie gospodarki odpadami medycznymi, wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 5 października 2017r.w sprawie szczegółowego sposobu postępowania z odpadami medycznymi (Dz. U. 2017 poz. 1975)

30. Najemca przedłoży kserokopię umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów medycznych , która będzie stanowiła załącznik do niniejszej umowy.

31. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć wywóz odpadów komunalnych.

32. Najemca nie może reklamować wszelkich zakładów pogrzebowych.

## **§ 5**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy w każdym czasie za zgodą obu stron.
2. W przypadku nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, które w szczególności mogą polegać na:
  - a) zaleganiu przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu i/lub kosztów eksploatacyjnych wskazanych w § 3 Umowy za okres dłuższy niż 3 miesiące;
  - b) prowadzeniu przez Najemcę działalności w sposób niezgodny z przepisami prawa;
  - c) gdy Najemca naruszy kilkakrotnie postanowienia umowne w czasie wykonywania i obowiązywania umowy i mimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania określonych naruszeń, w dalszym ciągu narusza postanowienia umowy.

## **§ 6**

### **Odpowiedzialność stron**

1. Najemca w przedmiocie umowy prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny koszt i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odszkodowawczą względem Wynajmującego i osób trzecich.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przez zatrudnionych pracowników przepisów BHP, ppoż. oraz higieniczno-sanitarnych i porządkowych obowiązujących na terenie ZOZ „Szpitala Powiatowego” w Sochaczewie.
3. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności wynikającej z działań lub zaniechań Najemcy.

## **§ 7**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają aneksu sporządzonego w formie pisemnej pod



rygorem nieważności.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy ustaw powszechnie obowiązujących.

3. Wszelkie spory powstałe w wyniku realizacji postanowień niniejszej Umowy Strony w pierwszej kolejności zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W razie nieosiągnięcia konsensu spory poddane będą rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**  
**do Umowy Najmu nr EK-ZZ/ZP..... z dnia .....**  
**Wykaz odpłatności za koszty eksploatacyjne.**

**1. Energia elektryczna wg cen nabycia**

$K = \text{ilość kWh} \times \text{cena 1 kWh}$

K- koszt energii elektrycznej

- ilość kWh odczyt z podlicznika
- cena kWh wg faktury ZEL.-T

**2. Centralne ogrzewanie wg kosztów własnych:**

$K_{co} = 181,70 \text{m}^2 \times C$

K co – koszt centralnego ogrzewania

$C = (W : P) \times 1,70 + \text{podatek VAT } 23\%$

W - wartość brutto gazu ziemnego na potrzeby centralnego ogrzewania w miesiącu rozliczeniowym

P – powierzchnia ogrzewania (ogółem w szpitalu)

1,70 – wskaźnik kosztów własnych

**3. Zimna woda wg cen nabycia**

$K_{zw} = \text{odczyt z licznika w m}^3 \times c_{zw}$

K zw – koszt zimnej wody

C zw – cena za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

-

**4. Ciepła woda wg kosztów własnych**

$K_{cw} = \text{odczyt z licznika w m}^3 \times (C_{zw} + C_{cw})$

K cw – koszt ciepłej wody

- $C_{cw} = 7 \text{ m}^3/\text{m}^3 \times C_{gz} \times 1,70 + \text{podatek VAT } 23\%$

C gz. –cena brutto gazu ziemnego w m-cu rozliczeniowym

7 – zużycie gazu ziemnego w m<sup>3</sup> na podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody

1,70 – wskaźnik kosztów stałych

C zw – cena za 1m<sup>3</sup> wody zimnej wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Sochaczewie.

**5. Nieczystości płynne**

$K_{np} = \text{ilość zużytej wody w m}^3 \times (c_{zw} + c_{cw}) \times C_{np}$

K np.- koszt nieczystości płynnych

C np.- cena za 1m<sup>3</sup> nieczystości płynnych wg aktualnie obowiązującej stawki zgodnie z uchwałą Rady Miasta

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**