

WZÓR UMOWY NAJMU nr

zawarta w dniu..... pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 3 w Rybniku z siedzibą: 44-200 Rybnik, ul. Energetyków 46, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000067701, NIP: 642-25-85-351, Regon: 272780323, reprezentowanym przez:
Dyrektora – Bożena Mocha Dziechciarz
zwanym Wynajmującym

a

.....
.....
.....

reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym Najemcą

w której postanawia się co następuje:

Umowa zostaje zawarta zgodnie z Uchwałą Zarządu Województwa Śląskiego nr 2232/288/V/2018 z dnia 25 września 2018 roku w sprawie: przyjęcia Zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielných publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie, jak i zgodnie z podjętą uchwałą nr **16/2017** Rady Społecznej SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku z dnia **09.03.2017 roku**.

§ 1

Wynajmujący oddaje w najem **pomieszczenia nr: 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 i 54 zlokalizowanych w Pawilonie nr 5 na Poziomie 0** o łącznej powierzchni **175,16 m²** znajdujących się przy ul. Energetyków 46 w Rybniku zgodnie z **załącznikiem nr 1.1 A** stanowiącym rzut zajmowanych pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności

§ 2

1. Za najem pomieszczeń nr: 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 i 54 Wynajmujący ustala miesięczny czynsz w wysokości łącznie **netto** (..... zł/m² x m²) + aktualnie obowiązujący podatek od towarów i usług, płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu następuje automatycznie, bez potrzeby zawierania aneksu do niniejszej umowy, po przekazaniu przez Wynajmującego Najemcy zawiadomienia o nowej wysokości czynszu.
3. Za dzień zapłaty należności z tytułu czynszu za najem pomieszczeń określonych w § 1, Strony przyjmują dzień uznania na rachunku Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz i pozostałe świadczenia na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.

§ 3

1. Koszty mediów tj. co, energii elektrycznej, wody zimnej, ciepłej i odprowadzenie ścieków, korzystanie z aparatu i łącza telefonicznego oraz wysoki parametr na potrzeby urządzeń wentylacyjnych Najemca będzie pokrywał zgodnie z **załącznikiem nr 1.2 oraz nr 1.3** do umowy.
2. Jeżeli przedmiot najmu nie posiada układu pomiarowego, Najemca zobowiązany jest na własny koszt wykonać instalację i wyposażać ją w układy pomiarowe (energia elektryczna, woda, wysoki parametr), a także dokonywać ich legalizacji w terminie do 3 m-cy od daty zawarcia umowy.
3. Rozliczenie będzie następować na podstawie realnego zużycia mediów, co będzie podstawą do wystawienia Najemcy faktury z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
4. Kary (umowne) za pobieranie mediów poza układem pomiarowym lub w przypadku stwierdzenia zamierzonej przeróbki układu pomiarowego w celu obniżenia wskazania ilości pobranego medium ustala się w sposób następujący:
Za miesiąc, w którym stwierdzono działanie jak wyżej – uśredniona opłata za poprzednie lub analogiczne trzy miesiące powiększona trzykrotnie.
5. Odczyty urządzeń pomiarowych będą dokonywane wspólnie przez przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy na koniec każdego miesięcznego okresu rozliczeniowego. W przypadku nie stawienia się przedstawiciela Najemcy, za obowiązujący strony przyjmują odczyt dokonany przez przedstawiciela Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z **załącznikiem nr 1.4** do umowy.
2. Rozliczenie za odbiór odpadów określonych w ust. 1 będzie następować na podstawie faktury wystawianej na koniec każdego miesiąca z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do ścisłego stosowania polityki ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku, określonej w **załączniku nr 1.5** do umowy.

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany dla planowanej działalności opracować dokumentację na remont wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku będącej przedmiotem najmu dla prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1 łącznie z uzgodnieniami rzeczoznawcy ds. higieniczno – sanitarnych oraz P.Poż, które przedłoży do wglądu i akceptacji Wynajmującemu. Dokumentacja wymaga również uzyskania zgody Głównego Projektanta Szpitala.
2. Rozpoczęcie działalności przez Najemcę uwarunkowane jest realizacją zapisów określonych w ust. 1, wykonaniem oraz odbiorem robót wynikających z dokumentacji jw. O terminie odbioru robót należy pisemnie z wyprzedzeniem tygodniowym powiadomić Wynajmującego, który powinien w nim uczestniczyć.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia przedmiotowej dokumentacji adaptacyjnej w Urzędzie Miasta Rybnika celem uzyskania decyzji na zmianę sposobu użytkowania najmowanej powierzchni w przedmiotowym budynku, w przypadku kiedy zachodzi powyższa konieczność. Jeden egzemplarz dokumentacji łącznie z kopią decyzji musi zostać przekazany Wynajmującemu.
4. Najemca ponosi w całości koszty przystosowania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1, którą powinien wykonać w terminie **do 6 miesięcy** od daty podpisania umowy najmu, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów na jego przystosowanie po wygaśnięciu lub zakończeniu umowy. Z przyczyn leżących po stronie osób trzecich powyższy termin może ulec wydłużeniu.
5. Najemca może wykonać prace remontowe, modernizacyjne wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Każdorazowo przed przeprowadzeniem ww. prac Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującego na piśmie zakres ww. prac wraz z projektem, szczegółowym wykazem materiałów niezbędnych do realizacji ww. prac oraz szczegółowym kosztorysem w tym zakresie. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na przedłożone propozycje Najemcy.

6. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, które mogą wynikać z prac opisanych w ust. 5 wymagają odrębnych pisemnych ustaleń w zakresie rozliczeń kosztowych powyższych zmian, które należy wprowadzić w formie pisemnego aneksu.
7. Najemca ponosi w całości koszty w zakresie ust. 1, 2, 3, 5 oraz § 13 ust. 7, bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów po wygaśnięciu lub zakończeniu umowy, chyba że co innego będzie wynikać z ustaleń poczynionych zgodnie z zapisem ust. 6.
8. Najemca po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji oraz do usunięcia wszelkich uszkodzeń na własny koszt bez prawa do zwrotu wszelkich poniesionych nakładów na ten cel. Najemca zobowiązany jest do pozostawienia przedmiotu najmu zgodnie z przeprowadzoną adaptacją pomieszczeń określoną w § 5 ust. 1, 2 i 3 oraz prac określonych w § 5 ust. 5, z zastrzeżeniem, iż wszelkie instalacje i urządzenia na trwale związane z budynkiem pozostają własnością Wynajmującego.
9. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Najemca nie przywróci przedmiotu umowy stosownie do zapisu ust. 8 Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Najemcy.
10. W przypadku prowadzenia działalności przez Najemcę w sposób naruszający interesy Wynajmującego bądź jemu zagrażających, okoliczność ta może stanowić przyczynę rozwiązania Umowy przez Wynajmującego. Nie wyłącza to dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych. Rozwiązanie Umowy z tego powodu będzie traktowane jako rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 6

Najemca ma możliwość wywieszenia tablic informacyjnych lub nośników reklamowych dotyczących działalności określonej w § 1 umowy, które mogą być zlokalizowane na powierzchni (w szczególności budynku, ściany, ogrodzenia) z tym, że miejsce, forma i treść oraz zasady odpłatności winny być uprzednio w formie pisemnej uzgodnione z Wynajmującym. Po uzyskaniu wymaganych zgód w zakresie Uchwały Zarządu Województwa Śląskiego nr 2232/288/V/2018 z dnia 25 września 2018 roku, zostanie zawarta umowa najmu, której przedmiotem jest w/w powierzchnia z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe lub tablice informacyjne.

§ 7

Najemca nie ma prawa podnajmowania i oddawania do bezpłatnego używania przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim.

§ 8

Ustala się następujące adresy do korespondencji;

a) Wynajmujący: SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku, ul. Energetyków 46, 44-200 Rybnik

b) Najemca:

§ 9

1. Wynajmujący oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za szkody będące następstwem zdarzeń losowych, wyrządzone Najemcy w okresie związania Stron niniejszą umową.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody doznane przez Najemcę, będące następstwem działań osób trzecich.
3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Wynajmującemu, a powstałe w związku z działaniem lub zaniechaniem Najemcy, w okresie związania Stron niniejszą umową.
4. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpiecza przedmiot najmu od następstw zdarzeń losowych, o których mowa w ust.1, a także zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Wynajmujący ma prawo zażądać okazania polisy ubezpieczeniowej.

§ 10

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na **okres 3 lat** od dnia roku do dnia roku.

2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w pierwszym dniu obowiązywania umowy.
3. Zwrot Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez przedstawicieli Stron umowy, sporządzonego na dzień zwrotu przedmiotu najmu. W razie niedopełnienia tego obowiązku lub opuszczenia przez Najemcę przedmiotu najmu bez zgody albo wiedzy Wynajmującego, ustalenie stanu przedmiotu najmu, w tym ewentualnych uszkodzeń oraz braków w substancji przedmiotu najmu, jak również jego wyposażeniu i instalacjach dokonane zostanie jednostronnie przez Wynajmującego i będzie wiążące dla Najemcy.
4. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w ust. 3 za czas od momentu wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania do faktycznego zwrotu przedmiotu najmu, Najemca płacić będzie Wynajmującego karę umowną za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się jako cały.

§ 11

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron tylko z ważnych powodów za pisemnym **3 miesięcznym** okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za pisemnym **1-miesięcznym** okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie nie przestrzegania przez Najemcę zapisów § 13 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7 oraz § 6 umowy oraz niewywiązania się Najemcy z terminem opisanym w § 5 ust. 4.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy **bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z opłatą czynszu lub mediów za dwa pełne okresy płatności,
 - b) nie przestrzegania przez Najemcę § 3 ust. 2, § 4, § 7 i § 9 ust. 4 umowy.
 - c) gdy Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 umowy,
 - d) wystąpienia okoliczności określonych w § 5 ust. 10 umowy.

§ 12

1. Strony ustalają, że w razie rozwiązania umowy z którejkolwiek z przyczyn wymienionych w § 11 ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 12 miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy.
2. Kary, o których mowa w przedmiotowej umowie Najemca zapłaci na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Wynajmującego zapłaty takiej kary umownej.
3. W sytuacji, gdy kara umowna nie pokrywa szkody, Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 13

Najemca zobowiązuje się do:

1. korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o której mowa w art. 4.ust.1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie przeciwpożarowej, zapoznania się i stosowania do ogólnie przyjętych zasad, procedur bhp oraz p.poż. i innych przepisów porządkowych obowiązujących u Wynajmującego,
3. prowadzenia działalności nie mającej negatywnego wpływu na infrastrukturę techniczną Szpitala, w szczególności na urządzenia medyczne oraz systemy bezpieczeństwa i ochrony,
4. zapoznania się i stosowania do zarządzeń organizacyjnych wydanych przez Wynajmującego,
5. utrzymania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie najmu jak i w jego otoczeniu,
6. naprawiania szkód powstałych w przedmiocie najmu,

7. przeprowadzania na własny koszt bieżącej konserwacji, wszelkich napraw oraz czynności eksploatacyjnych oraz czynności wymaganych przepisami prawa (pomiarów instalacji elektrycznej) związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego przedmiotu najmu,

§ 14

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do posiadania jednego kompletu kluczy do pomieszczenia będącego przedmiotem najmu. Najemca jest zobowiązany przekazywać Wynajmującemu taki komplet w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy. Klucze te zostaną użyte w sytuacji zagrożenia pożarowego lub zaistnienia innego niebezpieczeństwa.
2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na swój koszt realizacji obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o której mowa w art. 4. ust.1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, zgodnie z **załącznikiem nr 1.5** do umowy. Powyższy obowiązek nie dotyczy systemu detekcji pożaru, która to instalacja będzie utrzymywana i sprawdzana przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest w każdym czasie udostępnić wynajmowane pomieszczenie do kontroli przedstawicielowi Wynajmującego (p.poż, służby techniczne itp.).

§ 15

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego oraz Uchwała Zarządu Województwa Śląskiego nr 2232/288/V/2018 z dnia 25 września 2018 roku w sprawie: przyjęcia Zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie. Ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, wszelkie zmiany do umowy mogą zostać wprowadzone wyłącznie, pod rygorem nieważności, w formie pisemnego aneksu za zgodą obu Stron.
2. Zmiany niewymagające aneksu do umowy, a wymagające jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego dotyczą:
 - a) Zmian czynszu na zasadach określonych w § 2 ust. 2 umowy.
 - b) Zmian kosztów mediów (w przypadku podniesienia cen przez Dostawcę) na zasadach określonych w załączniku nr 1.2 oraz 1.3 do umowy.
 - c) Zmian cen za wywóz odpadów komunalnych na zasadach określonych w § 4 ust. 2 załącznika nr 1.4 do umowy.

§ 17

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Załączniki do niniejszej umowy, informacja dla Oferentów oraz formularz oferty stanowią jej integralne części.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki do umowy:

- Załącznik nr 1.1 A** – Fragment rzutu Poziomu 0 - lokalizacja pomieszczeń 41,47-54 – układ funkcjonalny (Pawilon nr 5) – obrys pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej **175,16 m²**
- Załącznik nr 1.1 B** – Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń oraz wyposażenia w instalację.
Pomieszczenia nr 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 i 54 zlokalizowane w Pawilonie nr 5 na Poziomie 0 o łącznej powierzchni użytkowej 175,16 m².
- Załącznik nr 1.2** – Sposób rozliczenia za zużyte media (w tym zestawienie mocy cieplnej do załącznika nr 1.2)
- Załącznik nr 1.3** – Sposób rozliczenia za korzystanie z aparatów i łącz telefonicznych,
- Załącznik nr 1.4** – Sposób rozliczenia opłat za wywóz odpadów komunalnych
- Załącznik nr 1.5** – Polityka ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku

