

WZÓR UMOWY NAJMU nr TAG/154/P/3/2019

zawarta w dniu r. 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

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

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 samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie, jak i zgodnie z podjętą uchwałą nr 1519/55/VI/2019 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 10.07.2019 r. oraz uchwałą nr 14/2019 Rady Społecznej SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku z dnia 26.04.2019 r.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem:

- a) pomieszczenia zlokalizowane w Pawilonie nr 2 na Poziomiu P 2 o łącznej powierzchni podstawowej 131,20 m² (tj. pomieszczeń 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27) zgodnie z załączonym rzutem stanowiącym **załącznik nr 1.1 A** do niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie usług stomatologicznych oraz chirurgii stomatologicznej,
- b) powierzchnię wspólnie użytkowaną (komunikacyjną, tj. część: poczekalni, korytarza, oraz klatki schodowej) o pow. 93,72 m², która nie może być w żaden sposób zagospodarowywana, ani nie może być na niej prowadzona działalność gospodarcza.

§2

1. Za najem powierzchni Wynajmujący ustala miesięczny czynsz:

- dla łącznej powierzchni podstawowej tj. **131,20 m²** określonej w § 1 ust. 1 pkt. a) umowy, w wysokości **zł netto** (..... **zł/m² x 131,20 m²**) + aktualnie obowiązujący podatek od towarów i usług.
- dla powierzchni wspólnie użytkowanej, tj. **93,72 m²** określonej w § 1 ust. 1 pkt. b) umowy, w wysokości **zł netto** (..... **zł/m² x 93,72 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 § 2 ust. 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 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 wyposażyć ją w układy pomiarowe (energia elektryczna, woda), a także dokonywać ich legalizacji w terminie do 3 m-cy od daty zawarcia umowy tj. do dnia i przedstawić dokument Wynajmującemu.
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. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami medycznymi pochodzącymi z prowadzonej działalności we własnym zakresie oraz na własny koszt.
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. Po stronie Najemcy leży uzyskanie stosownych dopuszczeń i zezwoleń do prowadzenia przedmiotowej działalności w pomieszczeniach będących przedmiotem dzierżawy, które przedłoży do wglądu Wynajmującemu.
2. Najemca może wykonać prace remontowe, modernizacyjne wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Każdorazowo przed przeprowadzeniem ww. prac Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu na piśmie zakres planowanych robót, które winny być przedstawione w formie graficznej i opisowej, szczegółowym wykazem materiałów niezbędnych do realizacji ww. prac oraz szczegółowym kosztorysem w tym zakresie. Wynajmujący może nie wyrazić zgody na przedłożone propozycje Najemcy.
3. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy, które mogą wynikać z prac opisanych w ust. 2 wymagają odrębnych pisemnych ustaleń w zakresie rozliczeń kosztowych powyższych zmian, które należy wprowadzić w formie pisemnego aneksu.
4. Najemca ponosi w całości koszty w zakresie ust. 1 i 2 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. 3.
5. Najemca po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji i po usunięciu wszelkich uszkodzeń na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów na ten cel. Najemca zobowiązany jest do pozostawienia przedmiotu najmu

zgodnie z pracami określonych w § 5 ust. 2 z zastrzeżeniem, iż wszelkie instalacje i urządzenia na trwale związane z budynkiem pozostają własnością Wynajmującego.

6. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Najemca nie przywróci przedmiotu umowy stosownie do zapisu ust. 5, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Najemcy.
7. 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

1. Najemca ma możliwość wywieszenia tablic informacyjnych lub nośników reklamowych dotyczących działalności określonej w § 1 ust. 1 pkt. a) 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.
2. Wywieszenie tablic informacyjnych lub nośników reklamowych dotyczących działalności określonej w § 1 ust. 1 pkt. a) umowy bez realizacji ust. 1, skutkować będzie rozwiązaniem umowy zgodnie z treścią § 11 ust. 2 umowy.

§ 7

Najemca nie ma prawa poddzierżawiania, podnajmowania lub bezpłatnego udostępniania 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 Wynajmującego, 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 dzierżawy 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 Wynajmującemu 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.
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. 7 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 3 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. (Dz. U. 2018 poz. 620 ze zm.) o ochronie przeciwpożarowej, zapoznania się i stosowania do ogólnie przyjętych zasad, procedur bhp oraz ochrony przeciwpożarowej 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, czynności eksploatacyjnych oraz czynności wymaganych przepisami prawa 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. (Dz. U. 2018 poz. 620 ze zm.) o ochronie przeciwpożarowej, zgodnie z **załącznikiem nr 1.5** do umowy.
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 samodzielnych publicznych zakładów 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 2 w Pawilonie nr 2 – Przychodni Wielospecjalistycznej SP ZOZ WSS Nr 3 w Rybniku, ul. Energetyków 46. Lokalizacja pomieszczeń nr 2.23, 2.24, 2.25, 2.26 i 2.27 (układ funkcjonalny) o łącznej powierzchni użytkowej 131,20 m ² oraz powierzchni wspólnie użytkowanej (o pow. 93,72 m ²) |
| Załącznik nr 1.1 B | – Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń oraz wyposażenie pomieszczeń w instalacje. Pomieszczenia nr 2.23, 2.24, 2.25, 2.26 i 2.27 zlokalizowane w Pawilonie nr 2 na Poziomie P2 o łącznej powierzchni użytkowej 131,20 m ² oraz powierzchnia wspólnie użytkowana (o pow. 93,72 m ²). |
| Załącznik nr 1.2 | – Sposób rozliczenia za zużyte media (w tym zestawienie mocy cieplnej do załącznika nr 1.2) |
| Załącznik nr 1.3 | – Załącznik określający sposób rozliczenia za korzystanie z aparatów telefonicznych |
| Załącznik nr 1.4 | – Załącznik określający sposób rozliczenia opłat za wywóz odpadów komunalnych |
| Załącznik nr 1.5 | – Polityka ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku |