

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

SP ZOZ Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu,
Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, którego akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000003544, postępującym się nadanym nr NIP: 6442876726 oraz REGON: 000296495
reprezentowanym przez:

Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu
Krzysztofa Bestwinę – KIEROWNIKA SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ,

zwanego dalej Wynajmującym

a

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

reprezentowanym przez
zwanym dalej Najemcą

Na podstawie przeprowadzonego postępowania konkursowego obejmującego zamówienie na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań Rezonansu Magnetycznego dla pacjentów leczonych w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu, przez okres 3 miesięcy wraz z najmem pomieszczeń WSS nr 5; zgodnie z Uchwałą nr 686/326/VI/2022 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 20.04.2022 roku w sprawie przyjęcia zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie oraz w oparciu o pozytywną opinię wyrażoną w formie Uchwały Rady Społecznej Szpitala nr 2/2022, z dnia 10.02.2022 roku, zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy najmu jest lokal użytkowy (zwany dalej: „Lokalem”) o powierzchni całkowitej **70,80 m²**, zlokalizowany na poziomie 0 w obszarze zakładu diagnostyki obrazowej, w budynku przy ul. Plac Medyków 1 w Sosnowcu.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest nieodpłatnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Sosnowcu przy Placu Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, na podstawie aktu notarialnego z dnia 21.12.2005 roku (Repertorium A nr 8872/XII/2005), zabudowanej budynkami Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu, na terenie której znajduje się Lokal.

§ 2.

Okres obowiązywania umowy najmu

1. Umowa zostaje zawarta na okres do i obowiązuje od dnia roku do dnia roku.
2. Przedmiot Umowy najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu całodobowego zabezpieczenia świadczeń zdrowotnych w zakresie Diagnostyki Obrazowej i w przypadku gdy umowa o całodobowe zabezpieczenie świadczeń zdrowotnych zostanie rozwiązana, równocześnie z nią wygasa.

§ 3.

Wydanie przedmiotu umowy

1. Przedmiotowy Lokal pozostaje w użytkowaniu Najemcy od dnia roku. Protokół przekazania będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny Lokalu, oraz że nie wnosi do niego żadnych uwag.
3. Wynajmujący – wraz z wydaniem Lokalu – przekazuje Najemcy komplet kluczy (..... szt.). Najemca kwituje ich odbiór w Protokole Przekazania. Jeżeli w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wymiany zamków, Najemca zobowiązany jest do powiadomienia o tym Wynajmującego i dostarczenia zabezpieczonych kluczy do Dyspozytorni Technicznej Wynajmującego.
4. Wynajmujący przygotowuje i przekazuje Najemcy, dodatkowy komplet kluczy, na wypadek awarii, sytuacji losowych, do wykorzystania w należytej procedurze.

§ 4.

Obowiązki Stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal do używania, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy, na okres 6 miesięcy, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, za które nie ponosi winy. Jednakże w przypadku przerwy w dostawie mediów Wynajmujący zobowiązuje się do podjęcia kroków, zmierzających do ich szybkiego usunięcia oraz do współdziałania z Najemcą w tym zakresie.
3. Począwszy od dnia wydania Lokalu, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz inne opłaty, o których mowa w § 6 niniejszej Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal na cel określony w § 2 ust. 2 Umowy. Każda zmiana przedmiotu wykorzystania Lokalu wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się:
 - a) przygotować we własnym zakresie Lokal do wymogów organów kontrolnych;
 - b) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń, naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanego Lokalu poza jego przeznaczenie;
 - c) udostępnić Lokal i pomieszczenia przynależne do niego w celu dokonania okresowych przeglądów stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu w terminach ustalonych z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem;
 - d) używać Lokal z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń,
 - e) dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu Wynajmującego na zakres wykonanych prac i za jego zgodą;
 - f) przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Lokalu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu;
 - g) Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w Lokalu działalności gospodarczej a ochrona ubezpieczeniowa ma obejmować cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia (dokumenty ubezpieczenia stanowią [Załącznik nr 2](#) do niniejszej Umowy). Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej i dowodu opłacenia składki. Najemca zobowiązany jest również do podania wysokości sumy ubezpieczenia Przedmiotu najmu (Lokalu) w zakresie odpowiedzialności cywilnej. Suma ubezpieczenia Przedmiotu najmu, o którym mowa w niniejszym ustępie, przez cały okres obowiązywania Umowy będzie wynosić co najmniej zł (słownie: złotych/100), tj. zł miesięcznie.
6. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania Lokalu w należyłym stanie technicznym, w tym w zakresie okresowych przeglądów i konserwacji.
7. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu Lokal niezwłocznie.
8. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany opróżnić Lokal z ruchomości, które są własnością Najemcy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy i przekazać Lokal Wynajmującemu.

9. Roszczenia majątkowe względem Wynajmującego ulegają ograniczeniu do wysokości poniesionych nakładów na najmowaną powierzchnię pomniejszone o wartość amortyzacji.
10. Najemcy zabrania się:
 - wwozić na teren Szpitala jakichkolwiek odpadów,
 - myć pojazdy na terenie Szpitala,
 - spalać odpady na terenie Szpitala,
 - wylewać jakiegokolwiek substancje do kanalizacji,
 - składować substancje mogące zanieczyścić powietrze atmosferyczne, wodę, glebę. W sytuacji, gdy składowanie jest konieczne, Najemca szczegółowe zasady składowania winien uprzednio uzgodnić z Ochroną Środowiska lub Kierownikiem Działu Organizacji i Zarządzania Jakością.

§ 5.

Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie jest uprawniony do zawarcia umowy użyczenia, podnajmu lub poddzierżawy całości Lokalu lub jego części na rzecz osób trzecich.

§ 6.

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz innych opłat za najmowaną powierzchnię.
2. W zakres łącznego czynszu netto w wysokości zł (słownie:), w rozliczeniu miesięcznym wchodzi opłaty:
 - a) miesięczna opłata z tytułu najmu w wysokości netto zł (słownie:), tj. w wysokościzł za m² / pow. Lokalu + podatek VAT wg obowiązującej w danym momencie stawki),
 - b) miesięczne opłaty w wysokości netto **400,00 zł**, (słownie: czterysta złotych 00/100) za:
 - energię ciepłą (CO i podgrzanie wody),
 - energię elektryczną,
 - wodę i kanalizację,
 - odbiór odpadów komunalnych,
 - odbiór odpadów medycznych.
3. Opłaty wskazane w ust. 2 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić najwcześniej od dnia 1 stycznia 2023 r., ale nie wcześniej niż po ogłoszeniu wskaźnika wzrostu cen.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, na podstawie stosownego aneksu do Umowy, w przypadku wzrostu cen dostaw mediów przez dostawców. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia kwot ryczałtu w przypadku wzrostu opłat, które będzie ponosił Najemca za odbiór odpadów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić na żądanie Najemcy dokumenty, dotyczące wzrostu wysokości opłat eksploatacyjnych.
7. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w treści faktury i w terminie wskazanym w treści faktury .

§ 7.

1. Po zakończeniu Umowy Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot nakładów jakie poczynił na Przedmiot najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w czystości i porządku w Przedmiocie najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu prawa ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie

obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskiwania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej z wymogami prawa gospodarki odpadami.

5. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad i przepisów obowiązujących na nieruchomości Wynajmującego, z którymi zostanie zapoznany.

§ 8.

Terminy płatności

1. Czynnosc z tytułu niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury.
2. Wszystkie opłaty będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, każdorazowo wskazany w treści faktury.
3. Jeśli Najemca dopuści się opóźnień w terminie płatności, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

§ 9.

Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą całości lub części należności czynszowych i eksploatacyjnych, za co najmniej dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania na piśmie i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu nie uiszczył zadłużenia.
3. Wypowiedzenie Umowy nastąpi w formie pisemnej, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

§ 10.

Klauzula prorogacyjna

Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11.

Postanowienia końcowe

1. Uprawnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:
Uprawnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:
2. Uprawnienie Najemcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywania zadań statutowych.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty i nakłady na przedmiot umowy, konieczne do uruchomienia działalności.
4. Po zakończeniu trwania umowy Najemca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego i przekazanie go protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności stron.
5. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
6. Najemca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE Ogólne rozporządzenie o danych osobowych) **RODO**.
7. Faktury będą doręczane osobiście lub za pośrednictwem poczty.
8. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.

9. Dopuszcza się osobisty odbiór korespondencji przez Najemcę w miejscu uzgodnionym w formie pisemnej pomiędzy Stronami. W pisemnym uzgodnieniu Najemca wyznacza osobę upoważnioną do odbioru korespondencji.
10. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
11. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
12. Załączniki do niniejszej umowy, stanowią jej integralne części.
13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA