

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... w Sosnowcu pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu**, Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym 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 (odpis KRS stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy), posługującym się nadanym nr NIP: 6442876726 oraz REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu  
**Krzysztofa Bestwinę** - działającego w oparciu o treść wydruku z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, **zwanego dalej „Wynajmującym”**

a

.....  
.....  
.....  
zwan/ego/ym dalej „Najemcą”,

zwanymi łącznie **Stronami**, a każda z osobna **Stroną**.

*Na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert, 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 26/2022, z dnia 26.09.2022 roku, zostaje zawarta umowa o następującej treści:*

### § 1.

#### Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem i włada nieruchomością gruntową położoną w Sosnowcu przy ul. Odrodzenia 9, 41-200 Sosnowiec, na podstawie Uchwały nr II/39/26/2005 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 26 września 2005 roku w sprawie: przekształcenia Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu i Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Szpitala nr 2 im. dr K. Zahorskiego w Sosnowcu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w czasowe użytkowanie „Lokal” (zespół pomieszczeń) zlokalizowanych w budynku o powierzchni 157,54 m<sup>2</sup>, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Rzut Lokalu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny przedmiotowego Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt wyposażenie Lokalu, telefon, sprzętanie Lokalu, etc.
6. Wynajmujący oświadcza, że w dniu zawarcia Umowy najmu nie występują okoliczności faktyczne lub prawne mogące prowadzić do podjęcia w stosunku do niego jakichkolwiek czynności związanych ze wstrzymaniem lub zaprzestaniem płacenia przez niego zobowiązań, niewypłacalności, a w szczególności wszczęcia w stosunku do niego postępowania sanacyjnego, układowego, upadłości lub innego postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.
7. Każda zmiana wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie.

### § 2.

#### Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia zawarcia do czasu uregulowania (ustalenia) własności nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Odrodzenia 9, w Sosnowcu, jednak nie dłużej niż 3 lata.

2. W przypadku uregulowania (ustalenia) własności nieruchomości, o której mowa w ust. 1 przed upływem terminu 3 lat, umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o okolicznościach uzasadniających rozwiązanie umowy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

### § 3.

#### Wydanie przedmiotu umowy

1. Przekazanie Przedmiotu umowy zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron - Załącznik nr 2.

### § 4.

#### Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz opłaty za wynajmowany Lokal.
2. W rozliczenie miesięczne wchodzi:
  - 1) miesięczna opłata z tytułu najmu w okresie trwania umowy w wysokości ..... zł **(słownie: .....)** brutto, w tym VAT w stawce 23%;
  - 2) Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej;
  - 3) Najemca zobowiązany jest także do zawarcia odrębnej umowy na wywóz odpadów komunalnych oraz medycznych;
  - 4) Najemca zobowiązany jest do przedstawienia kopii zawarcia ww. umów w terminie do .....dni, od momentu podpisania przedmiotowej Umowy;
  - 5) Najemca zobowiązany jest do zamontowania licznika zużycia wody, we własnym zakresie i na własny koszt;
  - 6) Opłata z tytułu wody i kanalizacji będzie się odbywać na podstawie wskazań licznika zużycia wody.
3. Opłata wskazana w § 4 ust. 2, pkt 1) oraz pkt 6) podlega waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego, na podstawie wskaźnika rocznej waloryzacji, ogłaszanego przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2023 roku i nie wymaga aneksu do umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat, o których mowa w § 4 ust. 2, pkt 1) oraz pkt 6) Umowy, na podstawie stosownego aneksu do Umowy, w przypadku podniesienia cen dostaw mediów przez dostawców. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić na żądanie Najemcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne.
5. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury.
6. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
7. Wszystkie opłaty będą uiszczane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182, PKO BP Oddział 1 w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 20.
8. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.

### § 5.

#### Obowiązki stron

1. Najemca oświadcza, że ww. Lokal bierze w najem wyłącznie w celu prowadzenia w nim własnej działalności polegającej na prowadzeniu prosektorium.
2. Najemca obowiązany jest w trakcie trwania umowy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji instalacji znajdujących się w Lokalu oraz różnych bieżących remontów.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z ofertą złożoną do konkursu ofert - Załącznik nr 3.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania Przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym oraz do utrzymania i użytkowania Lokalu zgodnie z zasadami wynikającymi w szczególności z art. 61 i 62 ustawy Prawo budowlane oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa, w tym ustawy Prawo budowlane i niezwłocznego przekazywania Wynajmującemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
5. Najemca zobowiązuje się do zachowania Lokalu w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami wiedzy

ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.

6. Każda zmiana w zakresie korzystania z Przedmiotu najmu, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
7. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu Przedmiot najmu, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
8. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
10. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
11. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu Przedmiotu umowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy do faktycznego zwrotu Przedmiotu umowy, Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu umowy, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się za cały.

## § 6.

### Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie może oddać Przedmiotu najmu pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części.

## § 7.

### Ubezpieczenie, kaucja

1. Najemca podlega obowiązkowi ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Najemca zobowiązany jest do udokumentowania zawarcia przez niego umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków (dokument ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej umowy i należy go złożyć w terminie 3 dni od zawarcia niniejszej Umowy). Jednocześnie Najemca zobowiązany jest do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy. Najemca przy tym zobowiązany jest do przedstawienia polisy ubezpieczeniowej na każde wezwanie Wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym kaucji w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto tj. kwocie ..... (**słownie: .....**), na rachunek bankowy nr 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182, z opisem: kaucja do umowy najmu zespołu pomieszczeń (prosektorium) o łącznej powierzchni wynoszącej 157,54 m<sup>2</sup>, przy ul. Odrodzenia 9, w Sosnowcu, na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu niniejszej Umowy.
4. Najemca wpłaca kaucję w wysokości .....zł na rachunek bankowy wskazany w powyższym ustępie nr 3, z opisem: kaucja do umowy najmu zespołu pomieszczeń (prosektorium) o łącznej powierzchni wynoszącej 157,54 m<sup>2</sup>, przy ul. Odrodzenia 9, w Sosnowcu – umowa z dnia ..... roku. Potwierdzenie wpłaty stanowi Załącznik nr 5.
5. Jeśli Najemca, pomimo ustalonego terminu płatności, nie dokona zapłaty należności z tytułu niniejszej umowy, Wynajmującemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z kwoty wpłaconej przez Najemcę kaucji już następnego dnia po upływie terminu płatności. O fakcie zaliczenia części albo całości kaucji na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego Najemca zostanie niezwłocznie zawiadomiony na piśmie i jednocześnie wezwany, do wpłaty kwoty równej kwocie, o jaką pomniejszona została kaucja na skutek dokonanego przez Wynajmującego zaliczenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania. W razie opóźnienia w uzupełnieniu wysokości kaucji do pierwotnej wysokości Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
6. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 30 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej Umowy.

## § 8.

### Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z ważnych przyczyn z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku stwierdzenia przez uprawniony organ naruszenia obowiązujących przepisów każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu

wypowiedzenia.

3. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę w okresie do 6 miesięcy od zawarcia Umowy skutkuje przepadkiem kaucji umownej na rzecz Wynajmującego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn, szczególnie gdy:
  - a) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą całości lub części należności czynszowych lub eksploatacyjnych o których mowa w § 4 Umowy, za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
  - b) Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową,
  - c) Działalność prowadzona przez Najemcę zagraża bezpieczeństwu osób.

## § 9.

### Zobowiązania i odpowiedzialność

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Za wszelkie szkody powstałe w związku z przystosowaniem Przedmiotu najmu oraz prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w w zasadach Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, to znaczy zgodnie z przepisami prawa:
  - a) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjalnie wypadkowe wśród pracowników pracujących na terenie Przedmiotu najmu,
  - b) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa,
  - c) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - d) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac,
  - e) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem najmu, w zakresie obowiązującej polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnych na stronie internetowej szpitala [www.wss5.pl](http://www.wss5.pl) oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy,
  - f) dopuścić Inspektora ds. BHP Szpitala do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami BHP.
4. Najemca zobowiązany jest:
  - a) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającej z realizacji Umowy,
  - b) minimalizować ilość odpadów,
  - c) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych,
  - d) Najemca zobowiązany jest:
    - przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem najmu, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego dostępnych na stronie internetowej szpitala [www.wss5.pl](http://www.wss5.pl) oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy,
    - dopuścić pracownika Ochrony Środowiska Szpitala do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala:
  - a) Najemca, pracownik najmowanej powierzchni (Lokalu) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu. Najemca w szczególności powinien:
    - b) przeprowadzać szkolenia z zakresu p/pożarowego zgodnie z wzorem i zakresem zawartym w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w Szpitalu,
    - c) przestrzegać pozostałych przepisów z zakresu ochrony p/pożarowej i wytycznych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Szpitala,
    - d) Ponadto Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren Przedmiotu najmu, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu. Wyżej

określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności przedstawiciela Najemcy.

## § 10.

### Postanowienia końcowe

1. Upoważnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest ....., tel.: .....
2. Upoważnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest ....., tel.: 32/368 24 77.
3. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywania zadań statutowych.
4. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
5. 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**.
6. Faktury będą doręczone osobiście lub za pośrednictwem poczty.
7. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.
8. 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.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
10. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, a w razie braku porozumienia Stron sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach.
11. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
12. Załączniki do niniejszej Umowy w tym oferta Najemcy, stanowią jej integralne części.
13. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

GLÓWNY KSIĘGOWY  
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 5  
im. św. Barbary w Sosnowcu  
Jolanta Rzepecka,

Sporządził: Mariusz Szczygieł



Łukasz Klasik  
RADCA PRAWNY  
Kt 3294

