

Umowa najmu powierzchni użytkowej

zawarta w dniu roku w Sosnowcu pomiędzy:

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 Kowalika – działającego w oparciu o treść wydruku z Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, zwanego dalej „Wynajmującym”

a

reprezentowaną

przez:.....

zwaną/nego dalej „Najemcą”

Na podstawie postanowień Uchwały nr 1238/429/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07.06.2023 roku w sprawie zmiany 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 17/2025, z dnia 17.04.2025 roku - Załącznik nr 1 do Umowy, zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest nieodpłatnym użytkownikiem 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 Przedmiot najmu.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego (zwanego dalej „Lokalem”) o powierzchni 8,8 m², położonego na poziomie „01” budynku „F” Szpitala, z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu medycznego, na okres 3 lat.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania opisaną powyżej powierzchnię i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej Umowie) na zasadach określonych w Umowie.

§ 2.

Okres obowiązywania Umowy

Niniejsza Umowa obowiązuje od dniaroku do dnia roku i zostaje zawarta na okres 3 lat.

§ 3.

Wydanie Przedmiotu umowy

1. Przekazanie Przedmiotu najmu zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron – Załącznik nr 2.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny powierzchni, będących Przedmiotem niniejszej Umowy.

§ 4. Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz opłaty za wynajmowaną powierzchnię.
2. Strony ustalają, że w zakres czynszu, którego wysokość będzie wynosić brutto zł, w rozliczeniu miesięcznym wchodzi:
 - 1) miesięczna opłata z tytułu najmu w wysokości brutto zł
(słownie:), tj. w wysokości zł za m²/powierzchni Przedmiotu umowy - Załącznik nr 3 - oferta cenowa.
3. Poza czynszem Najemca zobowiązany jest do ponoszenia dodatkowych kosztów z tytułu:
 - 1) woda i kanalizacja - opłatabrutto/miesięcznie,
 - 2) odbiór odpadów komunalnych - opłatazł brutto miesięcznie,
 - 3) energia elektryczna - rozliczenia za energię elektryczną odbywać się będą w okresie rozliczeniowym jednomiesięcznym wg zasady: opłata za pobraną energię elektryczną, w formie refaktury kosztu zakupu przez Szpital, obliczona będzie jako iloczyn wielkości zużycia energii elektrycznej ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i jednokładnikowej ceny zakupu energii przez Szpital wyrażonej w zł/MWh.
4. Czynsz wskazany w § 4, ust. 2, podlega waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2026 roku. Waloryzacja nie następuje w przypadku deflacji.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia kwot ryczałtu w przypadku wzrostu opłat, które będzie ponosił Wydzierżawiający za odbiór odpadów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 3 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 Wydzierżawiający zobowiązuje się udostępnić na żądanie Dzierżawcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne.
7. Czynsz najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury.
8. Pozostałe opłaty będą uiszczane w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
9. Wszystkie opłaty będą uiszczane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w treści faktury.
10. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnień w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
11. Faktury będą doręczane w formie elektronicznej, na wskazany adres mailowy.

§ 5. Obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia we własnym zakresie wszelkich kosztów i nakładów na powierzchnię, koniecznych do prowadzenia ustalonej z Wynajmującym działalności gospodarczej.
2. Z tytułu poniesionych nakładów Najemcy nie przysługuje obniżenie czynszu, ani też zwrot poniesionych nakładów, zarówno w trakcie trwania umowy jak również po jej zakończeniu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe nie z jego 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.
4. Każda zmiana sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania wszelkich prac niezbędnych do świadczenia usług w Nieruchomości własnym staraniem i na własny koszt.
6. Od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, Najemca zobowiązuje się do:
 - a) dbania z należytą rzetelnością i starannością o powierzony mu na mocy Umowy Przedmiot najmu,
 - b) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich zauważonych uszkodzeniach w obrębie Przedmiotu najmu.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) umożliwienia Najemcy całodobowego, nieograniczonego dostępu do Przedmiotu najmu.
8. Najemca podlega obowiązkowi ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw

- nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
9. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w Przedmiocie umowy działalności, 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 4 do niniejszej Umowy). Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przekazywania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych i dowodów opłacenia składek, przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
 10. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (warunek zawieszający) kaucji w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto tj. kwocie **złotych** (słownie:) na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu niniejszej Umowy.
 11. 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 za opóźnienie w płatności.
 12. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 14 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej Umowy.
 13. Najemca wpłaca kaucję na numer rachunku bankowego nr 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182 z opisem: „kaucja do umowy najmu lokalu użytkowego (zwanego dalej „Lokalem”) o powierzchni 8,8 m², położonego na poziomie „01” budynku „F” Szpitala, z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu medycznego, na okres 3 lat, z dnia roku - nazwa kontrahenta” - Załącznik nr 5”.

§ 6.

Wypowiedzenie Umowy

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie, za porozumieniem Stron.
2. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę z jednomiesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:
 - a) w razie zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności,
 - b) naruszenia zapisów Umowy lub obowiązujących przepisów prawa przez Najemcę,
 - c) podjęcia decyzji o remoncie Przedmiotu umowy lub konieczności jego zagospodarowania na realizację celów statutowych Wynajmującego,
3. Najemcy przysługuje, prawo rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy przepisy prawne stworzą nowe warunki, w których Najemca nie będzie mógł korzystać z Przedmiotu umowy,
 - b) wystąpienia okoliczności skutkujących niemożności dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.
4. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Najemca zobowiązuje się na własny koszt do demontażu i usunięcia z Przedmiotu umowy rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu oraz do przywrócenia stanu poprzedniego z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia, a także do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie używania Przedmiotu umowy, najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.
5. Każda ze stron uprawniona jest do rozwiązania Umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podania przyczyny.

§ 7.

Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie może oddać powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy w podnajem pomiotowi trzeciemu czy też do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części. Oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

§ 8.

Obowiązki Najemcy

1. Najemca ponosi wszelkie koszty i nakłady na Przedmiot umowy, konieczne do uruchomienia działalności.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia eksploatacji, remontów i prac inwestycyjnych w Przedmiocie umowy zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. W czasie trwania Umowy Najemca jest zobowiązany do utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 61 Ustawy Prawo budowlane oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z zapisów Ustawy Prawo budowlane w szczególności art. 62 i niezwłoczne przekazywanie Wynajmującemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
4. Wszelkie nakłady i koszty poniesione przez Najemcę na Przedmiot umowy nie podlegają zwrotowi.
5. Po zakończeniu trwania Umowy Najemca zobowiązuje się do przywrócenia Przedmiotu umowy do stanu pierwotnego i przekazanie go protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron.
6. 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 odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu umowy, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania oraz pozostałe opłaty o których mowa w § 4 ust. 2. Część miesiąca liczy się za cały.

§ 9.

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.
2. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania 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 Szpitala;
 - 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, powiadamiać Inspektora ds. BHP Szpitala o zaistniałych wypadkach przy pracy;
 - e) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem umowy, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnym na stronie internetowej Szpitala 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 przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Środowiskowego, to znaczy:
 - a) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającą z realizacji Umowy;
 - b) minimalizować ilość odpadów;
 - c) współpracować ze Szpitalem w zakresie postępowania z odpadami;
 - d) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych.
5. Najemcy zabrania się:
 - a) wwożenia na teren Szpitala jakichkolwiek odpadów;
 - b) składowania substancji mogących zanieczyścić powietrze atmosferyczne, wodę, glebę. W sytuacji, gdy składowanie jest konieczne, Najemca szczegółowe zasady składowania winien uprzednio uzgodnić z pracownikiem ds. Ochrony Środowiska;
 - c) mycia pojazdów na terenie Szpitala;
 - d) spalania odpadów na terenie Szpitala;
 - e) wylewania jakichkolwiek substancji niebezpiecznych do kanalizacji.
6. 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 dostępnym na stronie internetowej Szpitala

www.wss5.pl oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącym Załącznik nr 6 i 7 do niniejszej Umowy;

- dopuścić pracownika ds. Ochrony Środowiska do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
- 7. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala;
- 8. Najemca, pracownik, wynajmowanej powierzchni (pomieszczeń) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu;
- 9. Najemca w szczególności powinien:
 - a) zabezpieczyć pomieszczenia w odpowiednią ilość i rodzaj gaśnic, przestrzegać terminów ich okresowej kontroli;
 - b) dbać o stan elementów systemów i urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się na wynajmowanej powierzchni, zgłaszać ewentualne zauważone uszkodzenia;
 - c) zgłaszać z wyprzedzeniem przeprowadzanie prac pożarowo-niebezpiecznych (kategoryczny zakaz ich wykonywania bez otrzymania zgody Wynajmującego;
 - d) przeprowadzać szkolenia z zakresu przeciwpożarowego zgodnie z wzorem i zakresem zawartym w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w Szpitalu;
 - e) przestrzegać pozostałych przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i wytycznych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Szpitala.
- 10. Ponadto Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren Przedmiotu umowy, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Najemcę z Przedmiotu umowy. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 10.

Postanowienia końcowe

1. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywania zadań statutowych.
2. Uprawnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest, tel.:
3. Uprawnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej Umowy jest, tel.:
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza Kodeks Cywilny.
5. Najemca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej (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 (dalej zwane – **RODO**).
6. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
7. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
10. Załączniki do niniejszej Umowy, w tym Oferta Najemcy, stanowią jej integralne części.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Wykaz załączników:

1. Uchwała Rady Społecznej,
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. oferta cenowa Najemcy,
4. dokumenty ubezpieczenia,
5. dowód wpłaty kaucji umownej,
6. i 7. oświadczenie - zasady BHP.

