

Umowa najmu

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, posługującym się nadanym nr NIP: 6442876726 oraz REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektora Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu - Krzysztofa Kowalika

zwanego dalej „Wynajmującym”,

a

zwaną/zwanego dalej „Najemcą”,
zwanymi łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

Na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert, zgodnie z Uchwałą nr 1238/429/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07.06.2023 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 29/2025, z dnia 17.06.2025 roku, zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem Umowy najmu jest wydzielona powierzchnia użytkowa wynosząca 1m², usytuowana w budynku „E”, w holu głównym, przy wejściu do budynku Szpitala, położonym w Sosnowcu przy Placu Medyków 1, określona dalej jako „**Stanowisko**”, na której Najemca posadowi urządzenie służące do wypłacania/wpłacania pieniędzy wraz z niezbędnym osprzętem, zwane dalej „**Bankomatem**”.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do niendpłatnego użytkowania 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 Stanowisko.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania opisaną powyżej powierzchnię użytkową i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej Umowie) na zasadach określonych w Umowie.
4. Treść Umowy jest objęta tajemnicą handlową. Strony zobowiązują się do nie ujawniania jej postanowień, w szczególności zawartych w niej warunków finansowych, jakimkolwiek osobom trzecim. Zastrzeżenie to nie ma zastosowania w przypadku obowiązku ujawnienia postanowień Umowy na żądanie organów ścigania, organów wymiaru sprawiedliwości oraz organów skarbowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 2.

Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący miesięcy, tj. od do roku.

4

§ 3.

Wydanie Przedmiotu umowy

Przekazanie Stanowiska zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron.

§ 4.

Obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności za pośrednictwem bankomatu, wykonania prac instalacyjnych na Przedmiocie najmu zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy – Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku.
2. Najemca obowiązany jest w trakcie trwania Umowy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji instalacji znajdujących się w Przedmiocie najmu oraz różnych bieżących remontów.
3. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz pozostałych opłat wskazanych w § 6 niniejszej Umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania Stanowiska w należyтым stanie technicznym oraz do utrzymania i użytkowania Stanowiska 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 ponoszenia kosztów utrzymania Stanowiska w zakresie okresowych przeglądów technicznych, bieżących konserwacji, usuwania awarii nie będących ingerencją w elementy stałe Stanowiska, a także wykonywania ewentualnych decyzji organów kontrolnych.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania Stanowiska w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami wiedzy ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.
7. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie na Stanowisku 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 3 do niniejszej Umowy). Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii Certyfikatu polisy ubezpieczeniowej i dowodu opłacenia składki. Najemca zobowiązany jest również do podania wysokości sumy ubezpieczenia Przedmiotu najmu (Stanowiska) w zakresie odpowiedzialności cywilnej.
8. Każda zmiana w zakresie korzystania z Przedmiotu dzierżawy, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy, jak również za te przerwy, o których z wyprzedzeniem poinformował Najemcę. 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.
10. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany usunąć Bankomat, który jest własnością Najemcy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy i przekazać Stanowisko Wynajmującemu.
11. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Stanowiska w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
13. Za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.

§ 5.

Podnajem i poddzierżawa

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

§ 6.

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz innych opłat za najmowane Stanowisko.
2. W zakres łącznego czynszu netto w kwocie zł, (słownie:)
- w rozliczeniu miesięcznym wchodzi:
- 1) opłata z tytułu najmu w wysokości zł netto (słownie:) – Kserokopia oferty cenowej stanowi Załącznik nr 4 do Umowy,
- 2) opłata za odbiór odpadów komunalnych w wysokości zł netto (słownie:),
- 3) suma obciążeń powyższych opłat stanowi kwotę brutto (słownie:),
- 4) energia elektryczna – rozliczenia za energię elektryczną odbywać się będą na podstawie wskazań podlicznika zużycia energii elektrycznej, w miesięcznym okresie rozliczeniowym. Obowiązkiem Najemcy jest legalizacja podlicznika zużycia energii elektrycznej.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia opłat w przypadku wzrostu opłat, płaconych przez Najemcę w czynszu, które będzie ponosił Wynajmujący, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub stawkami opłat dostawców.
4. Opłata wskazana w ust. 2 pkt 1 i 2 podlega waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2026 roku. Waloryzacja nie następuje w przypadku deflacji.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat zawartych w czynszu, o których mowa w ust. 2 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.
6. Wszystkie opłaty będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, każdorazowo wskazany w treści faktury.
7. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Najemca.
8. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia, w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, pod rygorem jej rozwiązania w trybie natychmiastowym, kaucji w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto. tj. w kwocie..... **złotych** (słownie:) na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu realizacji niniejszej Umowy. Dowód wpłaty kaucji do Umowy stanowi Załącznik nr 5.
9. 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.
10. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
11. Z zastrzeżeniem wcześniejszym postanowień niniejszego paragrafu Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 30 dni od wygaśnięcia niniejszej Umowy z jakiegokolwiek powodu.

§ 7.

Terminy płatności

1. Czynsz z tytułu niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, po doręczeniu faktury.
2. Opłaty eksploatacyjne wskazane w § 6 ust. 2 pkt 2 i 4 płatne miesięcznie w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
3. Wszystkie opłaty będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, każdorazowo wskazany w treści faktury.
4. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za każde opóźnienie.

5. Za termin zapłaty uznaje się datę uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Faktury będą doręczane w formie elektronicznej, na wskazany adres mailowy. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.

§ 8.

Przestrzeganie przepisów

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w czystości i porządku na terenie Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez 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.
3. 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 r. 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.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad i przepisów obowiązujących na nieruchomości Wynajmującego.

§ 9.

Prawa Najemcy

Najemca ma prawo do:

- 1) Całodobowego (lub ustalonego przez Strony godzinach) wejścia na teren Stanowiska oraz strefy technicznej, na której są zainstalowane urządzenia wchodzące w skład instalacji Bankomatu, upoważnionych przez Najemcę osób, w tym personelu technicznego wykonującego serwis gwarancyjny i pogwarancyjny, celem obsługi Bankomatu.
- 2) Całodobowego (lub w ustalonych przez Strony godzinach) wejścia pracowników ochrony Najemcy lub innych upoważnionych przez Najemcę, służb wyposażonych w broń palną na teren Stanowiska.
- 3) Swobodnego dostępu do Bankomatu dla posiadaczy kart bankomatowych wydanych przez oraz inne banki, które są przez Bankomat akceptowane oraz dla użytkowników aplikacji mobilnych, które umożliwiają dokonywanie operacji finansowych za pośrednictwem Bankomatu.

§ 10.

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w szczególności gdy:
 - 1) Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą całości lub części należności czynszowych i eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 Umowy, za co najmniej dwa okresy płatności,
 - 2) Najemca używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową.
2. W momencie przekazania oraz zwrotu Przedmiotu najmu w obecności Stron sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu Stanowiska na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy do faktycznego wydania Stanowiska, Najemca płacić będzie na rzecz Wydierżawiającego za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu dwukrotność wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się za cały. Niezależnie od kar umownych, Najemca zapłaci również opłaty eksploatacyjne i inne opłaty przewidziane w Umowie, na warunkach w niej określonych.

§ 11.

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 ust. 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.
3. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy wg PN-N 18001:2004, to znaczy zgodnie z przepisami prawa:
 - 1) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjalnie wypadkowe wśród pracowników pracujących na terenie szpitala,
 - 2) wyposażać swoich pracowników w środki bezpieczeństwa,
 - 3) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 4) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac, powiadamiać Inspektora ds. BHP Szpitala o zaistniałych wypadkach przy pracy,
 - 5) przeprowadzić szkolenie wśród podległych Najemcy pracowników, którzy wykonują pracę związaną z Przedmiotem najmu, w zakresie obowiązującej w Szpitalu polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania dostępnymi 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,
 - 6) dopuścić Inspektora ds. BHP Szpitala do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami BHP,
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań dotyczących ochrony środowiska, to znaczy:
 - 1) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającą z realizacji Umowy,
 - 2) minimalizować ilość odpadów,
 - 3) współpracować z Wynajmującym w zakresie postępowania z odpadami,
 - 4) 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 Ochroną Środowiska,
 - c) mycia pojazdów na terenie Szpitala,
 - d) spalania odpadów na terenie Szpitala,
 - e) wylewania jakichkolwiek substancji do kanalizacji,
 - 6) Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia szkolenia 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 oraz informacji objętych instrukcją dla podmiotów zewnętrznych, a powyższe udokumentować oświadczeniami stanowiącymi Załącznik nr 6 i 7.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala:
 - 1) Najemca lub pracownik wynajmowanej powierzchni (pomieszczeń) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu.
 - 2) Szczególnie powinien:
 - a) przeprowadzać szkolenia z zakresu p/pożarowe zgodnie z wzorem i zakresem zawartym w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego obowiązującej w Szpitalu,
 - b) przestrzegać pozostałych przepisów z zakresu ochrony p/pożarowej i wytycznych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Szpitala.
 - 3) 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.

§ 12.

Postanowienia końcowe

1. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu najmu nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywania jego zadań statutowych.
2. Upoważnionym 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 Pan Mariusz Szczygieł, tel.: (32) 368 24 77.

4. W szczegółowych sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza ustawa – Kodeks Cywilny.
5. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie adresu do korespondencji.
6. Dzierżawca 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 (dalej zwane – **RODO**).
7. Dopuszcza się osobisty odbiór korespondencji przez Najemcę w miejscu uzgodnionym w formie pisemnej pomiędzy stronami Umowy. W pisemnym uzgodnieniu Najemca wyznacza osobę upoważnioną do odbioru korespondencji.
8. Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, w imieniu Najemcy oświadczamy, że Najemca posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 tej ustawy.
9. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
10. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
12. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralne części.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Wykaz załączników:

1. odpis KRS Najemcy
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. dokumenty ubezpieczenia,
4. kserokopia oferty cenowej,
5. dowód wpłaty kaucji umownej,
6. i 7. oświadczenie - zasady BHP.

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM


Anna Poma
radca prawny