

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 43/2025, z dnia 23.09.2025 roku, zostaje zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do nieodpłatnego 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 Przedmiot najmu.
2. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy (zwany dalej Lokalem lub Przedmiotem najmu) o powierzchni 18 m², zlokalizowany w holu głównym, na I piętrze, w budynku „D”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo - usługowej, w tym sprzedaży prasy na okres do 3 lat, z wyłączeniem działalności z zakresu ochrony i promocji zdrowia oraz świadczenia niezbędnych dla działalności Szpitala usług o charakterze pomocniczym.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania opisany lokal i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz (oraz opłaty określone w niniejszej Umowie) na zasadach określonych w Umowie.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z ofertą złożoną do konkursu ofert.
5. Każda zmiana wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie.
6. Działalność, o której mowa w ofercie złożonej w konkursie ofert będzie polegała na działalności handlowo-usługowej, w tym sprzedaży prasy.

§ 2.

Okres obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący maksymalnie 3 lata, tj. od do roku.

§ 3.

Wydanie Przedmiotu najmu

Przekazanie Przedmiotu najmu zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności Stron – Załącznik nr 2.

§ 4.

Obowiązki Stron

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia eksploatacji i prac instalacyjnych w Lokalu, zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.
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. Poczynając od dnia wydania Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz opłat za wodę i kanalizację, energię elektryczną, c.o. oraz odbiór odpadów.
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:
 - a) przygotowania we własnym zakresie powierzchni do wymogów organów kontrolnych;
 - b) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wydzierżawianej powierzchni poza przeznaczenie wynikające z Umowy;
 - c) udostępnienia najmowanej powierzchni w celu dokonania okresowego przeglądu stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Lokalu w terminie ustalonym z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3 – dniowym wyprzedzeniem;
 - d) używania Lokalu z należytą starannością i nie powodowania uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
 - e) dokonywania remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko, po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego na zakres wykonywanych prac;
 - f) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialności za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Lokalu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów p/pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania Lokalu w nie pogorszonym 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 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 3 do niniejszej Umowy). Najemca obowiązany jest do przekazania Wynajmującemu, w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej i dowodu opłacenia składki. Najemca obowiązany jest również do podania wysokości sumy ubezpieczenia Przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej.
8. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia, w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, kaucji w wysokości dwukrotnej wartości opłaty tytułem dzierżawy brutto tj. kwocie **złotych** (słownie:/100) (zgodnie ze złożoną ofertą), na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu niniejszej Umowy. Dowód wpłaty kaucji do Umowy stanowi Załącznik nr 4.

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. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 14 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej Umowy.
11. Najemca wpłaca kaucję na numer rachunku bankowego 53 1020 2498 0000 8202 0433 8182 z opisem: „Kaucja do Umowy najmu – (nazwa kontrahenta – Umowa najmu lokalu o powierzchni 18 m² – z dnia roku”.
12. 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.
13. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu Przedmiot najmu, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
14. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Lokalu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.
15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
16. 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 opłaty za najmowany Lokal.
2. W zakresie łącznego czynszu netto w wysokości zł, w rozliczeniu miesięcznym wchodzi:
 - 1) miesięczna opłata z tytułu najmu w wysokości netto zł (słownie:/100), tj. w wysokości zł za m²/ pow. Lokalu. Kserokopia oferty cenowej stanowi Załącznik nr 5 do Umowy;
 - 2) woda i kanalizacja – opłata – zł netto/miesięcznie;
 - 3) odbiór odpadów komunalnych – opłata – zł netto;
 - 4) energia elektryczna – rozliczenia za energię elektryczną odbywać się będą w okresie rozliczeniowym jednomiesięcznym, na podstawie wskazania licznika energii elektrycznej.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia kwot ryczałtu w przypadku wzrostu opłat, które będzie ponosił Wynajmujący za odbiór odpadów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Opłaty wskazane w § 6 ust 2 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego, ogłaszanej przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2027 roku.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, 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. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, każdorazowo wskazany w treści faktury.
7. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za zwłokę, za każdy dzień opóźnienia.
8. Faktury będą doręczane za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazany przez Najemcę adres mailowy.
9. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji.

§ 7.

Terminy płatności

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz miesięcznie, z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca niezależnie od dnia doręczenia faktury.
2. Opłaty eksploatacyjne wskazane w § 6 niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczać comiesięcznie w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
3. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 8.

Wypowiedzenie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę z ważnych przyczyn z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę w okresie do 6 miesięcy od zawarcia Umowy skutkuje przepadkiem kaucji umownej na rzecz Wynajmującego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn, szczególnie gdy:
 - 1) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą całości lub części należności czynszowych lub eksploatacyjnych o których mowa w § 6 Umowy, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
 - 2) Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową;
 - 3) Działalność prowadzona przez Najemcę zagraża bezpieczeństwu osób.

§ 9.

Klauzula prorogacyjna

Spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron sądem właściwym dla Wynajmującego.

§ 10.

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 Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, 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 określonych w Systemie Zarządzania Środowiskowego, to znaczy:
- 1) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności wynikającą z realizacji Umowy;
 - 2) minimalizować ilość odpadów;
 - 3) współpracować ze Szpitalem 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.
 - 1) Najemca zobowiązuje się do:
 - a) 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 do niniejszej Umowy;
 - b) dopuszczania pracownika odpowiedzialnego za kwestie ochrony środowiska do kontroli zgodności postępowania z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie Szpitala:
- 1) Najemca, pracownik wynajmowanej powierzchni (Lokalu) powinien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą w Szpitalu.
 - 2) W szczególności 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;
 - c) 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.
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**.

§ 11.

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.:
3. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu najmu 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. 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.
7. W szczegółowych sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740).
8. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie w drodze negocjacji, w razie braku porozumienia Stron sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
9. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
10. Załączniki do niniejszej Umowy w tym oferta Najemcy, stanowią jej integralne części.
11. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Wykaz załączników:

1. odpis KRS (*kontrahenta*),
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. dokumenty ubezpieczenia,
4. dowód wpłaty kaucji umownej,
5. oferta cenowa Najemcy,
6. i 7. oświadczenie - zasady BHP.