

**UMOWA NAJMU / projekt umowy /**  
zawarta w dniu ..... w Sosnowcu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. św. Barbary w Sosnowcu, 41-200 Sosnowiec ul. Plac Medyków 1, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr 0000003544, NIP 644-287-67-26, Regon 000296495,  
reprezentowanym przez:

**Dyrektora – Iwonę Łobejko**

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

**a**

.....

wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym w ..... Wydział  
Gospodarczy nr KRS ..... o kapitale zakładowym ..... , NIP ..... Regon  
.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Najemcą**

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomościami będącymi przedmiotem niniejszej umowy położonymi w Dąbrowie Górniczej- Ząbkowicach przy ul. Dworcowej 19 A, KW 32383, km.14, Obręb Ząbkowice.

2. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan prawny i stan techniczny budynków wymienionych w §2 i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu określony w § 2 będzie wykorzystywał na cele zgodne z zasadami współżycia społecznego, a działalność tam prowadzona nie będzie konkurencyjna dla Wynajmującego.

**§ 2.**

Wynajmujący z dniem..... 2011r. oddaje w najem powierzchnię użytkową o wielkości 2309 m<sup>2</sup> w tym:

- a) powierzchnię użytkową w budynku nr 1- budynek szpitalny – 2045,3 m<sup>2</sup>
- b) powierzchnię użytkową w budynku nr 2- portiernia-15,7 m<sup>2</sup>
- c) powierzchnię użytkową w budynku nr 3-zaplecze techniczne-132 m<sup>2</sup>
- d) powierzchnię użytkową w budynku nr 4 –przychodnia i prosektorium -116 m<sup>2</sup>

**§ 3.**

Strony zawierają niniejszą umowę na okres od dnia.....  
do dnia.....

**§ 4.**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- a) zalega z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności;
- b) nie dokonał ubezpieczenia przedmiotu najmu lub nie uiścił raty zapłaty za polisę ubezpieczeniową;
- c) zalega z zapłatą podatku od nieruchomości

- d) nie utrzymuje przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym
- e) użytkuje przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem.

## **§ 5.**

Najemca zobowiązuje się do:

1. Zachowania przedmiotu najmu w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami i wiedzy ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.
2. Bieżącego uaktualnienia w okresie najmu dokumentów na eksploatację budynków, maszyn i urządzeń wydawanych przez odpowiednie służby nadzoru budowlanego i technicznego.
3. Najemca zobowiązuje się do płacenia, oprócz miesięcznego czynszu najmu określonego w § 6 niniejszej umowy, opłat dodatkowych, tj:
  - a/Oplacania obciążeń publicznych dotyczących przedmiotu najmu tj. podatku od najmu nieruchomości płaconego w jednej rocznej racie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 roku (Dz.U. z 2006 r. nr 249, poz.1828 z późn. zmianami) oraz innych należności związanych z jego eksploatacją i użytkowaniem.
  - b/Ponoszenia, w okresie najmu, kosztów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, deliktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, przy czym suma ubezpieczenia na wszystkie zdarzenia i na jedno zdarzenie jest nie mniejsza niż 200 000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) w okresie ubezpieczenia, zawierające klauzulę włączającą odpowiedzialność ubezpieczyciela za mienie użytkowane w formie najmu – sublimat 200 000,00 zł. Przekazywania Wynajmującemu kopii zawartych polis w ciągu 7 dni od ich zawarcia, w przypadku opłat ratalnych – kopii dowodów zapłaty kolejnych rat.
  - c/Dochodzenia roszczeń z tytułu ubezpieczenia.
  - d/Zawarcia umów i opłacania należności związanych z korzystaniem i eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności za energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów i nieczystości, ponoszenia kosztów konserwacji urządzeń.
4. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie robót budowlanych mających istotny wpływ na zmianę charakteru funkcjonalnego budynków tj. przebudowa, rozbudowa itd. oraz na wymianę lub modernizację instalacji wewnętrznych i zewnętrznych. Związane z ww. pracami koszty i ryzyko ponosi Najemca bez możliwości odliczenia od wysokości miesięcznego czynszu.
5. Dokonywania napraw, konserwacji i remontów bieżących budynków, maszyn i urządzeń wchodzących w skład przedmiotu najmu na swój koszt i ryzyko.
6. Najemca może przeprowadzić remont kapitalny budynków wchodzących w skład przedmiotu najmu, na swój koszt i ryzyko, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
7. Najemca ze środków własnych poniesie wydatki związane z adaptacją najmowanej nieruchomości, w tym koszty projektu technicznego, uzyskania niezbędnych uzgodnień, pozwoleń oraz koszty prac adaptacyjnych, które uzgodni z Wynajmującym. Udokumentowana i uzgodniona z Wynajmującym kwota (pomniejszona o amortyzację) stanowić będzie podstawę rozliczenia między stronami w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 5 lat od wydania przedmiotu najmu. Przed przystąpieniem do adaptacji nieruchomości, Najemca na etapie projektu ma obowiązek uzgodnić z wynajmującym szczegółowe warunki techniczne dotyczące wykonania i parametrów technicznych.
8. Najemca na etapie projektu ma obowiązek uzgodnić z wynajmującym szczegółowe warunki techniczne dotyczące wykonania i parametrów technicznych.
9. Najemca oświadcza, że eksploatację, remonty i prace inwestycyjne w przedmiocie najmu będzie prowadził zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994, Dz.U. z 2006 roku nr 156.poz 1118 z późn. Zmianami.
10. Prace adaptacyjne, remonty oraz bieżąca eksploatacja przedmiotu najmu będzie prowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w szczególności o:
  - a/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. W sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690 ze zm.),

b/ Ustawę z dnia 17 sierpnia 2006r Prawo Budowlane (Dz.U. Z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.),

c/ obowiązujące przepisy, normy budowlane i sanitarnohigieniczne, w tym przepisy rozporządzenia MZ z dnia 2 lutego 2011r. W sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz.U. 2011r., nr 31, poz. 158),

d/ Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. W sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.: Dz.U. Z 2003r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.)

e/ uzgodnienia pomiędzy stronami.

11. W czasie trwania umowy Najemca jest zobowiązany do utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 61, Ustawy z dnia 17 sierpnia 2006r Prawo Budowlane (Dz.U. Z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.) oraz do przeprowadzania na swój koszt okresowych kontroli wynikających z zapisów Ustawy Prawo Budowlane w szczególności art. 62 Prawa Budowlanego i niezwłoczne przekazywanie Wynajmującemu Protokołów sporządzonych na tę okoliczność.
12. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na swój koszt w stanie nie pogorszonym oraz do dbałości o ogrodzenie, place, ścieżki spacerowe, drogi wewnętrzne, ławki, kosze, lampy uliczne, trawniki, krzewy i drzewostan znajdujący się na wydzielonej działce gruntu przy ul. Dworcowej 19A w Dąbrowie Górniczej-Ząbkowicach.

## **§ 6.**

1. Strony zgodnie ustalają, że miesięczny czynsz najmu w wysokości .....zł obliczany będzie w sposób określony w ust.2. powiększony o podatek od towarów i usług, płatny z góry w okresie miesięcznym do 10-tego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od jej otrzymania.
2. Strony zgodnie ustalają, że składnik czynszu dotyczący powierzchni użytkowej będzie obliczany jako iloczyn ilości metrów kwadratowych wynajętej powierzchni użytkowej budynków i ceny jednostkowej wynajmu wynoszącej ..... zł/m<sup>2</sup>.  
(słownie:..... 00/100).
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany umowy nie częściej niż raz na kwartał, w części dotyczącej wysokości czynszu z tytułu wzrostu wskaźnika zmiany wzrostu cen i usług ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny lub stawek podatku od nieruchomości.
4. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej poprzez wprowadzenie aneksu do umowy podpisanego przez obie strony.

## **§ 7.**

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu niniejszej umowy osobom trzecim w podnajem.

## **§ 8.**

Najemca zobowiązuje się utrzymać na własny koszt przedmiot najmu przez okres trwania niniejszej umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu.

## **§ 9.**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu oraz wykonania postanowień umowy.

## **§ 10.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. W przypadku naruszenia obowiązujących przepisów każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1- miesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu

- wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu przez 2 kolejne okresy płatności oraz w przypadku naruszenia przez najemcę postanowień niniejszej umowy.
4. W przypadkach zaistnienia okoliczności, których Wynajmujący nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, przysługuje mu prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
  5. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  6. Jeżeli Wynajmujący rozwiąże zawartą umowę przed upływem 5 lat, nakłady poniesione na przedmiot najmu będą podlegać zwrotowi (rozliczenie poniesionych nakładów z uwzględnieniem amortyzacji).
  7. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Nakłady poniesione przez Najemcę skutkujące podniesieniem wartości nieruchomości nie podlegają rozliczeniu po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu jeżeli zostanie ona rozwiązana po upływie 5 lat od dnia jej podpisania.
  8. W momencie przekazania oraz zwrotu przedmiotu najmu w obecności stron sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, opisujący jego stan techniczny.

#### **§ 11.**

Strony uzgadniają, że ewentualne wypowiedzenie umowy będzie dotyczyło całego przedmiotu najmu. Niedopuszczalne jest wypowiedzenie umowy co do części przedmiotu najmu określonego w § 2.

#### **§ 12.**

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

#### **§ 13.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 14.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej jako aneks podpisany przez obie strony.

#### **§ 15.**

Ewentualne spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.

#### **§ 16.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Najemca**

**Wynajmujący**

