

Umowa najmu - (pakiet nr 1)-projekt

zawarta w dniu w Sosnowcu pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu,
Plac Medyków 1, 41-200 Sosnowiec, zarejestrowanym pod nr KRS 0000003544,
NIP: 644-28-76-726, REGON: 000296495

reprezentowanym przez:

Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 5 im. św. Barbary w Sosnowcu
mgr Iwona Łobejko

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
z siedzibą w,

NIP:, REGON:, zarejestrowanym w Sądzie
Rejonowym w..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego pod nr KRS.....(odpis KRS stanowi Załącznik nr 1 do
niniejszej umowy),

reprezentowaną przez:

.....,

.....,

zwanym dalej **Najemcą**

Na podstawie pisemnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 20 października 2009r., nr 2629/315/III/2009 w sprawie określenia zasad zbywania, wydzierżawiania oraz wynajmowania majątku trwałego samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej (wraz z późniejszymi zmianami), oraz Uchwałą Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 28.04 2011r., nr 1043/44/IV/2011 w oparciu o pozytywną opinię wyrażoną w formie Uchwały Rady Społecznej Szpitala z dnia 28 marca 2011r. (nr 20/2011), zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

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 (Repertorium A nr 8872/XII/2005)
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy:
 - a)..... m² łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń budynku Szpitala zlokalizowanej na poziomie 01 budynku J (warsztaty) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej niekonkurencyjnej w stosunku do świadczeń udzielanych przez Szpital, oraz
 - b)..... m² łącznej powierzchni gruntu przylegającej do budynku Szpitala zlokalizowanej przy budynku J (warsztaty) z przeznaczeniem na parking na potrzeby prowadzonej działalności,a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Najemca na własny koszt poniesie wydatki związane z adaptacją pomieszczeń w celu przystosowania, w tym koszty projektu technicznego, uzyskania niezbędnych uzgodnień i pozwoleń oraz koszty prac adaptacyjnych.
4. Przed przystąpieniem do realizacji dostosowania przedmiotu najmu Najemca ma obowiązek uzgodnić z wynajmującym szczegółowe warunki techniczne dotyczące wykonania i parametrów technicznych.
5. Wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt Najemca dokonuje we własnym zakresie.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z ofertą przetargową.
2. Każda zmiana przedmiotu wykorzystania przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego.
3. Działalność, o której mowa w ofercie przetargowej będzie polegała na działalności usługowej – _____.

§ 3

1. Z chwilą uruchomienia działalności - maksymalnie 6 miesięcy od dnia podpisania umowy i wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy (czyli w 7 miesiącu obowiązywania umowy) Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu
2. Najemca zobowiązuje się do płacenia opłat eksploatacyjnych od momentu rozpoczęcia prac adaptacyjnych.
3. Wynajmujący w celu prawidłowego rozliczenia opłat związanych z korzystaniem z mediów (energia elektryczna oraz woda i kanalizacja) wymaga na etapie prac budowlanych zamontowania liczników.
4. W zakres opłat eksploatacyjnych wchodzi opłaty za: centralne ogrzewanie, woda, ścieki, energię elektryczną, wentylację, telefon (zwane dalej opłatami eksploatacyjnymi), które naliczane są w rozliczeniu miesięcznym :
 - a/energia cieplna CO – ryczałt miesięczny – stanowiący iloczyn najmowanej powierzchni i obowiązującej stawki + podatek VAT;
 - b/woda i kanalizacja – rozliczenie wg licznika i obowiązujących stawek opłat,
 - c/energia elektryczna- rozliczenia za energię elektryczną odbywać się będą w okresie rozliczeniowym jednomiesięcznym wg zasad:
 - 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 jednoskładnikowej ceny zakupu energii przez Szpital wyrażonej w zł/MWh, przy czym jednoskładnikowa cena zakupu energii przez Szpital stanowi iloraz sumy należności z faktur wystawionych przez ENION S.A. i Tauron Sprzedaż Sp. z o.o. i całkowitej wielkości energii elektrycznej zakupionej w danym miesiącu przez Szpital, wykazanej w fakturach dystrybutora i sprzedawcy,
 - zaliczka pobierana na poczet należności za energię elektryczną za dany miesiąc obliczona będzie na podstawie ceny jednostkowej za miesiąc poprzedni,
 - jeżeli powstanie nadpłata lub niedopłata za dostarczoną energię to:
 - nadpłata podlega zaliczeniu na poczet płatności na najbliższy okres rozliczeniowy,
 - niedopłata doliczona jest do faktury za najbliższy okres rozliczeniowy.wg wskazań licznika i cen dostawcy energii + opłata dodatkowa za kWh miesięcznie;
 - d/telefony – bieżące opłaty za połączenia taryfikacyjne wg. cennika dostawcy usług telekomunikacyjnych + 10 zł opłaty konserwatorskiej.
5. Wywóz odpadów komunalnych oraz wszystkich pozostałych zapewnia Najemca we własnym zakresie. Najemca zobowiązany jest do udokumentowania zawarcia przez niego umowy na odbiór odpadów (kserokopia umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy).
6. Strony zgodnie ustalają czynsz miesięczny w wysokości zł (słownie:..... 00/100), tj. w wysokościzł za m²/pow. lokalu + podatek VAT wg obowiązującej w danym momencie czasu stawki).
7. Opłaty wskazane w ust.6 podlegają waloryzacji na koniec każdego roku kalendarzowego ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja może nastąpić najwcześniej po 1 stycznia 2012r.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust.4 , 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.
9. Czynsz, opłaty eksploatacyjne, będą płacone przelewem na rachunek bankowy

Wynajmującego: _____

- a) czynsz 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,
 - b) opłaty eksploatacyjne płatne z dołu w okresie miesięcznym w terminie 14 dni od otrzymania faktury.
10. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za zwłokę, za każdy dzień opóźnienia.
 11. Faktury będą doręczane za pośrednictwem poczty. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w czystości i porządku wynajmowanej powierzchni.
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.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do:

1. Poniesienia wszelkich kosztów i nakładów na przedmiot umowy, koniecznych do uruchomienia działalności.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia eksploatacji, remontów i prac inwestycyjnych na przedmiocie najmu zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności Ustawę z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623),
3. W czasie trwania umowy Najemca jest zobowiązany do utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 61 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. 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.
5. Najemca zobowiązuje się do płacenia, oprócz miesięcznego czynszu najmu określonego w § 3 niniejszej umowy, opłat dodatkowych, tj:
 - a/Ponoszenia, w okresie najmu, kosztów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, deliktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz następstw zdarzeń losowych (dokumenty ubezpieczenia stanowią załącznik nr 2 do niniejszej umowy). i przekazywania Wynajmującemu kopii zawartych polis w ciągu 7 dni od ich zawarcia, w przypadku opłat ratalnych – kopii dowodów zapłaty kolejnych rat.
 - b/Dochodzenia roszczeń z tytułu ubezpieczenia.
6. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie robót budowlanych mających istotny wpływ na zmianę charakteru funkcjonalnego budynku 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.
7. Dokonywania napraw, konserwacji i remontów bieżących, na swój koszt i ryzyko.
8. Najemca może przeprowadzić remont kapitalny najmowanych powierzchni wchodzących w skład przedmiotu najmu, na swój koszt i ryzyko, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.
9. Najemca ze środków własnych poniesie wydatki związane z adaptacją najmowanej powierzchni, w tym koszty projektu technicznego, uzyskania niezbędnych uzgodnień, pozwoleń oraz koszty prac adaptacyjnych.
10. Najemca uzgodni z Wynajmującym wysokość nakładów na prace adaptacyjne, które stanowiąc będą podstawę rozliczenia między stronami w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 10 lat od daty podpisania umowy.
11. Najemca na etapie projektu ma obowiązek uzgodnić z wynajmującym szczegółowe warunki techniczne dotyczące wykonania i parametrów technicznych.

12. 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 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623),
 - 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.

§ 6

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na na czas nieoznaczony.
2. Uprawnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:
uprawnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu Najemcą w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:

§ 7

1. 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.
2. Najemca zobowiązuje się:
 - a) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub zmieniających funkcje wynajmowanej powierzchni poza przeznaczenie wynikające z niniejszej Umowy;
 - b) Udostępnić powierzchnię i pomieszczenia przynależne do niego w celu dokonania, okresowego przeglądu stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z najmowanej powierzchni w terminie ustalonym z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem;
 - c) Używać przedmiot najmu z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
 - d) dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Lokalu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego na zakres wykonanych prac;
 - e) przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład najmowanej powierzchni, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań, budowlanych obiektu;
3. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania powierzchni w zakresie okresowych przeglądów, bieżących konserwacji, usuwania awarii nie będących ingerencją w elementy stałe budynku, a także ewentualnych decyzji organów kontrolnych. Najemca zobowiązany jest do utrzymania wynajmowanej powierzchni w należyty stanie technicznym.
4. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu dostęp do przedmiotu najmu niezwłocznie.
5. W razie rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany opróżnić najmowaną powierzchnię z ruchomości, które są własnością Najemcy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy i przekazać Wynajmującemu.

§ 8

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem;
2. dbałości o użytkowanie przedmiotu umowy;
3. terminowego opłacania czynszu wynikającego z zawartej umowy
4. przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą Prawo Ochrony Środowiska oraz ustawą 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 wytwarzanymi odpadami w zakresie władania odpadami i odpowiedzialności posiadacza odpadów określonych ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach z późniejszymi zmianami;
5. prowadzenie wszystkich wymaganych prawem pomiarów i ewidencjonowania ich wyników oraz obowiązek uiszczania stosownych opłat za korzystanie ze środowiska określonych przez obowiązujące przepisy;
6. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszystkich nieprawidłowościach w zakresie przestrzegania przepisów i zasad ochrony środowiska oraz do podjęcia natychmiastowych działań mających na celu zminimalizowanie ich skutków do czasu przybycia specjalistycznych służb z zakresu ochrony środowiska;
7. odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, pip i inne) oraz do usuwania na własny koszt uwag i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych;
8. odpowiedzialności za warunki bhp i p/poż. pomieszczeń , pracowników i własne;
9. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem najmu.

§ 9

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku naruszenia obowiązujących przepisów każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W przypadkach zaistnienia okoliczności, których Wynajmujący nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy przysługuje mu prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Jeżeli Wynajmujący rozwiąże zawartą umowę przed upływem 10 lat od jej podpisania, udokumentowane i uzgodnione z Wynajmującym nakłady poczynione na przedmiot najmu (konieczne i niezbędne do uruchomienia działalności) będą podlegać zwrotowi (rozliczenie poniesionych nakładów nastąpi z uwzględnieniem amortyzacji).
5. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Nakłady poczynione przez Najemcę w celu ulepszenia, modernizacji przedmiotu najmu może on odłączyć od przedmiotu najmu, jeżeli nie spowoduje to pogorszenia w stosunku do stanu z dnia rozpoczęcia najmu. Nakłady poniesione przez Najemcę skutkujące podniesieniem wartości nieruchomości nie podlegają rozliczeniu po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu po upływie 10 lat od podpisania umowy.
- 6. W momencie przekazania oraz zwrotu przedmiotu najmu w obecności stron sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, opisujący jego stan techniczny.**
7. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca
 - a) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy;
 - b) odda do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym przedmiot umowy osobie trzeciej
 - c) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
 - d) zaniedbuje wymienione w umowie obowiązki oraz narusza aktualnie obowiązujące przepisy ochrony środowiska i gospodarki odpadami oraz bezpieczeństwa;
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podjęcia wszelkich działań zmierzających

do przywrócenia, przestrzegania przez Najemcę wymagań a także do żądania ewentualnego odszkodowania od Najemcy za wyrządzone szkody.

9. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego może nastąpić na piśmie w przypadku konieczności wykonania polecenia organu nadrzędnego zobowiązującego Wynajmującego do przeznaczenia przedmiotu umowy na inne cele związane z ochroną zdrowia. Termin wypowiedzenia – 14 dni kalendarzowych.
10. Wypowiedzenie umowy przez Najemcę dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku oczywistej bezcelowości i uciążliwości dalszego związania umową. Termin wypowiedzenia – 30 dni kalendarzowych.

§ 10

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne użyczenie.
2. Strony uzgadniają, że ewentualne wypowiedzenie umowy będzie dotyczyło całego przedmiotu najmu. Niedopuszczalne jest wypowiedzenie umowy co do części przedmiotu najmu określonego w § 2.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 11

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.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
3. W przypadku sporu sądem właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA