

Załącznik nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu wyboru Najemcy na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 21,55 m² na działalność handlowo – usługową.

PROJEKT - UMOWA NAJMU nr SAG/

zawarta w dniu roku pomiędzy Stronami:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000054127, NIP: 626-25-10-567, REGON: 000296271, który reprezentuje:

Dyrektor – Mariusz Kokosza

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

dokumenty identyfikujące Stronę stanowią *Załącznik nr 1*

a

.....
reprezentowana przez:

.....
zwany dalej „**Najemcą**”, dokumenty identyfikujące Stronę stanowią *Załącznik nr 2* umowy

Osoby reprezentujące Strony zgodnie oświadczają, że w dniu zawarcia umowy są umocowane do zaciągania zobowiązań wynikających z jej zawarcia i niniejszym zawierają umowę o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Umowa na najem części nieruchomości określonej w § 2 zostaje zawarta na podstawie Uchwały nr 1238/429/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 07 czerwca 2023 r. – Zasady gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie oraz Uchwały nr VI/52/12/2018 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania (z późn. zm.).
2. Wynajmujący oświadcza, że nie istnieją żadne przeszkody w wynajmowaniu nieruchomości i Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Najemcę.

Przedmiot najmu

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal o powierzchni użytkowej 21,55 m² zlokalizowany na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, o którym mowa w § 1 ust.1 zwany dalej „**Przedmiotem najmu**”.
2. Przedmiot najmu jest wykorzystywany przez Najemcę na działalność handlowo-usługową: **sklep medyczny, który może być poszerzony o art. kosmetyczne lub art. pierwszej potrzeby**, na co Wynajmujący wyraża zgodę.

Prawa i obowiązki Stron

§ 3

1. Wszelkie urządzenia i instalacje zainstalowane przez Najemcę pozostają wyłącznie jego własnością, z uwzględnieniem ust. 15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu.
2. Strony zgodnie oświadczają, że Najemca we własnym zakresie dokona nakładów niezbędnych do przystosowania Przedmiotu najmu do swoich potrzeb.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonać zmian naruszających strukturę lokalu lub budynku.
4. Najemca nie może podnajmować, poddzierżawić i oddawać do bezpłatnego używania części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia Przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i zdarzeń losowych przez cały okres trwania umowy. Kserokopia aktualnej polisy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązuje się dostosować do wymogów BHP i p.poż. obowiązujących na terenie nieruchomości Wynajmującego, oraz do utrzymania porządku i czystości w Przedmiocie najmu oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością Najemcy i muszą być przez niego i na jego koszt usunięte.
7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób, który nie będzie uciążliwy dla pacjentów i personelu Wynajmującego, ani nie będzie zakłócać jego funkcjonowania.
8. Drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
9. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
Adres do korespondencji Wynajmującego:
Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom.
Adres do korespondencji Najemcy:
.....
10. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania.
11. Wynajmujący zapewni Najemcy nieograniczony, całodobowy dostęp do Przedmiotu najmu.

12. Wynajmujący oświadcza, że korzystanie z Przedmiotu najmu przez Najemcę nie narusza praw osób trzecich.
13. Na Najemcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie, i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody (jeżeli dotyczy) posiadających aktualną legalizację.
14. Wynajmujący zobowiązuje się udostępniać do najmowanego lokalu energię elektryczną o mocy 15 kW, przerwa w dostawie energii nie może przekroczyć 2h.
15. Wszelkie nakłady, jakie Najemca poczynił na Przedmiot najmu trwale z nim związane po zakończeniu umowy przechodzą na własność Wynajmującego, bez możliwości ich rozliczenia, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
16. Jeśli strony nie postanowią inaczej, inne nakłady niż określone w ust. 15 (niezwiązane trwale z Przedmiotem najmu) Najemca ma obowiązek usunąć z najmowanego pomieszczenia w terminie wskazanym w ust.18. Po upływie tego terminu przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego.
17. Wynajmujący przekaze Najemcy Przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie do 3 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.
18. Najemca, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, zwróci Wynajmującemu Przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie nie późniejszym niż 7 dni kalendarzowych po jej zakończeniu.

Czynsz i opłaty eksploatacyjne

§ 4

1. Z tytułu korzystania z Przedmiotu najmu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości zł za 1 m² powierzchni tj. zł x 21,55 m² = **zł netto** (słownie: złotych/100).
2. Wymieniona w ust. 1 stawka czynszu zawiera w sobie opłaty z tytułu energii cieplnej.
3. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej i wody (jeśli dotyczy) będą rozliczane na podstawie odrębnej faktury, zgodnie z odczytami licznika energii elektrycznej i licznika wody (jeśli dotyczy), oraz zgodnie ze stawkami według aktualnych umów zawartych z dostawcami mediów.
5. Kwota czynszu waloryzowana będzie w lutym każdego roku na podstawie oświadczenia Wynajmującego w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi **w lutym 2027** roku. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy.
6. W okresie obowiązywania niniejszej umowy nie będą dokonywane inne zmiany wysokości czynszu poza uprawnieniem Wynajmującego wymienionym w ust. 5 powyżej.
7. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy wyczerpują wszelkie roszczenia finansowe Wynajmującego względem Najemcy w zakresie korzystania z nieruchomości opisanej w § 2.
8. Czynsz będzie płatny miesięcznie z dołu przelewem w ciągu 14 dni od otrzymania przez Najemcę prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.

9. W przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
10. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP: 626-25-10-567
11. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP
12. Od dnia wejścia w życie obowiązku korzystania z KSeF, wszystkie faktury ustrukturyzowane, dokumentujące transakcje objęte tym systemem, będą wystawiane i przesyłane przez Wynajmującego oraz odbierane przez Najemcę wyłącznie za pośrednictwem KSeF.
13. W przypadku wystąpienia awarii Krajowego Systemu e-Faktur po stronie systemu, potwierdzonej komunikatem udostępnionym przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych, uniemożliwiającej wystawienie faktury ustrukturyzowanej w KSeF, na czas trwania przeszkody faktury będą wystawiane w formie elektronicznej jako pliki PDF i przesyłane z adresu e-mail: na adres e-mail.....

Czas trwania umowy

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta **na czas określony 35 miesięcy** i obowiązuje **od dnia r. do dnia r.**
2. Najemca może dokonać wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaprzestania lub ograniczenia prowadzenia statutowej działalności w Przedmiocie najmu.
3. W razie zaistnienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca naruszy istotne jej warunki, w szczególności zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy bez podania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
7. Rozwiązanie Umowy jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy, potwierdzenia odbioru bądź od daty zwrotu korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).
8. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu Przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni kalendarzowych, licząc od daty rozwiązania umowy.
9. Po upływie okresu najmu Najemca jest zobowiązany do dokonania demontażu i usunięcia urządzeń oraz wyposażenia z Przedmiotu najmu zgodnie z § 3 ust. 18.
10. Po upływie okresu najmu Najemca zwróci Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

11. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy umowa nie może być wykonywana z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, a w szczególności w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego dalsze wykorzystywanie Przedmiotu najmu na cele określone w niniejszej Umowie nie będzie możliwe.

Poufność

§ 6

1. Strony umowy zobowiązują się:
 - a) dochować należytej staranności w celu zachowania w ścisłej tajemnicy informacji dotyczących umowy i jej treści, a także wszelkich informacji związanych z zawarciem i wykonywaniem umowy oraz informacji technicznych, technologicznych, ekonomicznych, finansowych, handlowych, prawnych i organizacyjnych dotyczące drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła. Najemca zobowiązany jest wskazać, jeśli przekazane informacje mają charakter tajemnicy przedsiębiorstwa,
 - b) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanyymi przez Strony,
 - c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
 - d) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność,
2. Postanowienia ust. 1 nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej Strony, które:
 - a) są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
 - b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
 - c) zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony,
 - d) w przypadku złożenia wniosku o udzielenie informacji publicznej obejmującego zakresem niniejszą umowę i jej warunki, z wyłączeniem informacji zastrzeżonych przez Najemcę jako tajemnica przedsiębiorstwa.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej określonymi wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust.9 oraz § 4 ust.5.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – dokumenty identyfikujące Wynajmującego:

1/ aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego Rejestru,

Załącznik nr 2 – dokumenty identyfikujące Najemcę:

2a/ aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,

2b/ pełnomocnictwo pełnomocnika Najemcy

Załącznik nr 3 – polisa /Certyfikat z dnia.....

Wynajmujący:

Najemca:

INSPEKTOR
DZIAŁ ADMINISTRACYJNY
SEKCJA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Anna Wasik

KIEROWNIK
DZIAŁ ADMINISTRACYJNY
SEKCJA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

mgr inż. Izabela Kłuska

REFERENT

DZIAŁ ADMINISTRACYJNY
SEKCJA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Sandra Ruta