UMOWA NAJMU nr ……..
(wzór)

zawarta w dniu ……. roku w Dąbrowie Górniczej, pomiędzy:

Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Szpitalna 13, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisanym do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000054321, NIP: 6292115781, REGON: 000310077.

reprezentowanym przez:

Dyrektora
zwanym dalej „Wynajmującym”
a
……
reprezentowanym przez
……
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż na mocy Aktu Notarialnego z dnia 28.06.2002 r. Repetytorium A numer 2685/2002 przejął w nieodpłatne użytkowanie działkę numer 7641 (wcześniej działka 130 KM 108) w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13 od Gminy Dąbrowa Górnicza oraz że nią dysponuje, co stanowi podstawę do zawarcia niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem grunt o powierzchni 480 m^2 (czterysta osiemdziesiąt metrów kwadratowych) znajdujący się na działce nr 7641 w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1D/00021250/5 z przeznaczeniem na utworzenie 15 miejsc parkingowych.

§ 2.

1. Z tytułu realizacji Przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynsz najmu, ustalonego w wysokości: ……..netto (słownie: …….. za 1m^2 gruntu, zwanego dalej: „Czynszem”). Do czynszu Wynajmujący doliczy każdorazowo podatek od towarów i usług (zwany dalej: „podatkiem VAT”) według obowiązującej stawki w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz będzie każdorazowo płatny przelewem w terminie do 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w tej fakturze.
3. Jeżeli w czasie trwania Umowy nastąpi, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, zmiana stawek, opłat lub okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu, Wynajmujący zawiadomi Najemcę, w formie pisemnej, o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości stawki czynszu, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz w zmienionej wysokości.
4. Kwota czynszu podlega corocznej zmianie (waloryzacji) od początku roku kalendarzowego, w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana od stycznia 2027 r.

5. Poza przypadkami określonymi w ust. 3 i 4 Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 3.

1. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony przed rozpoczęciem okresu najmu.
2. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
3. W ostatnim dniu obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do zwrotnego przekazania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z prawidłowej eksploatacji, wolnego od osób i rzeczy należących do Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu – najpóźniej w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu, o którym mowa w pkt 3 – wszelkiego sprzętu, urządzeń, komponentów instalacji oraz dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej związanej z infrastrukturą parkingową (w tym ze szlabanem automatycznym), w które została wyposażona powierzchnia parkingowa lub które zostały zamontowane bądź przekazane w trakcie trwania Umowy.
5. Wydanie i przekazanie, o których mowa w pkt 3 i 4, obejmują również przekazanie Wynajmującemu wszystkich posiadanych przez Najemcę oraz osoby przez niego upoważnione pilotów, kart parkingowych, kluczy oraz kodów dostępowych.
6. Z czynności końcowego wydania i przekazania, o których mowa w pkt 3–5, Strony sporządzą pisemny końcowy protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny Przedmiotu Najmu, szlabanu oraz kompletność zwracanego sprzętu i wyposażenia.

§ 4.

1. Po stronie Najemcy za współpracę z Wynajmującym w zakresie wykonania przedmiotu umowy najmu odpowiedzialny jest: ……..tel. ...……..…., e-mail: ……..
2. Przedstawicielem Wynajmującego odpowiedzialnym za współpracę z Najemcą jest Dział Techniczny i Zarządzania Majątkiem tel. (32) 621 20 11, e-mail: ppulaczewska@zco-dg.pl
3. Zmiana przedstawiciela Wynajmującego lub Najemcy nie wymaga zmiany umowy, a jedynie poinformowania drugiej Strony (mailem, faksem lub listem poleconym).

§ 5.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od 16.11.2026 r. do 15.11.2029 r.
2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na potrzeby związane z utworzonymi miejscami parkingowymi.
3. Najemca doprowadzi na własny koszt i ryzyko do Przedmiotu najmu wszystkie instalacje związane z funkcjonowaniem wykorzystywanych przez Najemcę urządzeń.
4. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, żadnych zmian na Przedmiocie najmu, w szczególności zmieniających funkcje najmowanego gruntu poza przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy.
5. Wynajmujący przekazuje Najemcy powierzchnię parkingową wraz z wyposażeniem (szlaban, piloty, karty), a Najemca przejmuje odpowiedzialność za wszelkie naprawy uszkodzeń i konserwację systemu parkingowego.

6. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego, uprzedniego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o zamiarze przeprowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych, remontowych, instalacyjnych, naprawczych lub adaptacyjnych na wynajmowanej powierzchni parkingowej.
7. Obowiązek o którym mowa w punkcie 6, obejmuje w szczególności wszelkie planowane ingerencje, konserwacje, wymiany elementów, naprawy oraz modyfikacje w infrastrukturze wjazdowej i sterującej, w tym w systemie szlabanu automatycznego.
8. Rozpoczęcie jakichkolwiek prac, o których mowa powyżej, wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca przejmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z wykonywaniem jego działalności, jak również w związku z wykorzystywaniem Przedmiotu najmu, w tym w sposób sprzeczny z treścią niniejszej Umowy.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody na najmowanym gruncie powstałe bez udziału bądź bez winy Wynajmującego.
11. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących zawarcia treści i wykonania niniejszej Umowy.
12. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę w przedmiocie Najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemcy nie przysługuje z tego tytułu żadne wynagrodzenie.
13. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu najmu.
14. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania oddanego w najem gruntu.
15. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w formie pisemnej.
16. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:
    a) w przypadku powstania po stronie Najemcy zaległości, z tytułu należności wynikających z niniejszej umowy, za co najmniej 2 miesiące,
    b) Najemca będzie używał przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem,
    c) dalsze trwanie Umowy będzie utrudniać w jakikolwiek sposób funkcjonowanie Szpitala czy jego infrastruktury,
    d) nastąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że dalsze trwanie Umowy nie leży w interesie Szpitala, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
    e) Najemca dopuści do uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu.
17. W razie rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego z którejkolwiek z przyczyn wskazanych w ust. 16, Wynajmujący może odebrać Najemcy przedmiot najmu w dniu, w którym umowa ustała.
18. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem obioru.
19. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Umowy Najmu bez zgody Wynajmującego i jest zobowiązany do jego utrzymania w należytym stanie.

§ 6.

Najemca w trakcie trwania umowy obowiązany jest:

1. Przestrzegać wymagań zgodnych z zasadami BHP, a w szczególności:

a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej umowy z Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej,
b) uzgodnić z pracownikiem Działu Technicznego i Zarządzania Majątkiem wymagane dokumenty, zgodnie z zakresem prac objętych umową,
c) powinien odbyć szkolenie instruktażowe BHP w tutejszym Zakładzie.
d) wyposażyć swoich pracowników w niezbędne środki ochrony indywidualnej w odniesieniu do wykonywanej pracy.

2. Najemca musi:
a) organizować i nadzorować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
b) w razie zaistnienia wypadku przy pracy niezwłocznie powiadomić Służby BHP tutejszego Zakładu.
c) zdarzenia potencjalnie wypadkowe zgłaszać do Służby BHP tutejszego Zakładu.
3. Dopuścić Służbę BHP do kontroli na zgodność z obowiązującymi przepisami i przyjętymi zasadami BHP.
4. W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych przepisach i zasadach BHP należy zwracać się do Służby BHP.

§ 7.

Najemca w trakcie realizacji zadania obowiązany jest:

1. Przestrzegać wymagań określonych w systemie zarządzania środowiskowego wg ISO 14001:2015, a w szczególności:
a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Wynajmującym umowy,
b) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności związanej z przedmiotem najmu,
c) minimalizować ilość powstających odpadów,
d) zbierać z terenu Wynajmującego wszelkie odpady powstałe w czasie świadczenia usług,
e) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych.
2. Najemcy nie wolno:
a) wwozić na teren Wynajmującego jakichkolwiek odpadów,
b) myć pojazdów na terenie Wynajmującego,
c) składować żadnych substancji mogących zanieczyścić powietrze,
d) wylewać jakichkolwiek substancji niebezpiecznych (np. olej, benzyna) do gleby lub kanalizacji.
3. Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników wykonujących usługę w zakresie obowiązującej w firmie polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego wg ISO 14001:2015.
4. Dopuścić przedstawiciela Wynajmującego do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
5. W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach środowiskowych należy zwracać się do przedstawiciela Wynajmującego.

§ 8.

1. Wszelkie oświadczenia Stron, korespondencja związana z realizacją umowy, zmiany niniejszej umowy, jak również jej rozwiązanie, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego w szczególności Kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory związane z zawarciem lub wykonaniem niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu według siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY: **NAJEMCA:**

Załączniki:
1. Załącznik nr 1: Klauzula informacyjna dla Kontrahentów