

UMOWA NAJMU WZÓR

zawarta w dniu w Dąbrowie Górniczej pomiędzy:

Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza z siedzibą w Dąbrowie Górniczej ul. Szpitalna 13, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000054321, NIP 629-21-15-781, Regon 000310077

reprezentowanym przez:

po. Dyrektora

dr n. med. Tomasza Szczepanika

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

reprezentowanym przez:

.....

zwaną dalej „Najemcą”

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza iż na mocy Aktu Notarialnego z dnia 28.06.2002 r. Repertorium A numer 2685/2020 przejął w nieodpłatne użytkowanie działkę nr 130KM108 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 do używania nieruchomości o powierzchni 1400 m² zabudowaną budynkiem wolnostojącym o powierzchni 275,10 m² zlokalizowaną na działce 130KM108 w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 2125, według rzutu nieruchomości stanowiącego Załącznik nr 1 do umowy, z przeznaczeniem na.....
.....
a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz najmu.

§ 2

Wydanie przedmiotu najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczy, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół przekazania będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i wyposażenie wynajmowanego budynku i gruntu.
3. Wynajmujący wraz z wydaniem budynku przekazuje Najemcy komplet kluczy, a Najemca kwituje ich odbiór na protokole przekazania.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia we własnym zakresie wszelkich kosztów i nakładów na przedmiot najmu, koniecznych do prowadzenia ustalonej z Wynajmującym działalności gospodarczej.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w należytych stanie technicznym oraz do utrzymania i użytkowania go 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.
3. Najemca zobowiązuje się do zachowania przedmiotu najmu w niepogorszonym stanie oraz do jego używania zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami wiedzy ogólnej jak i przepisami przeciwpożarowymi.
4. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej oraz samego przedmiotu najmu, 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 Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przekazywania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych i dowodów opłacenia składek.
5. Najemca na własny koszt poniesie wydatki związane z uprzednio pisemnie uzgodnioną rozbudową, przebudową albo adaptacją przedmiotu najmu w celu ich przystosowania do prowadzonej przez siebie działalności, w tym w szczególności koszty projektu budowlanego, uzyskania niezbędnych uzgodnień i pozwoleń oraz koszty robót budowlanych i prac adaptacyjnych. Przed przystąpieniem do wykonywania prac adaptacyjnych, Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym również szczegółowe warunki techniczne dotyczące wykonania prac adaptacyjnych i ich parametrów technicznych.
6. Prace adaptacyjne i roboty budowlane Najemca zobowiązany jest prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie z uwzględnieniem ustawy Prawo budowlane i aktami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej ustawy.
7. Wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny sprzęt Najemca dokonuje na własny koszt.
8. 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.

9. Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości przedmiotu Najmu.
10. Najemca zobowiązuje się:
 - a) przygotować we własnym zakresie lokal do wymogów organów kontrolnych,
 - b) używać pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu,
 - c) przestrzegać i ponosić odpowiedzialność przepisów bhp, przepisów pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu.
 - d) przestrzegać ściśle regulaminów i instrukcji ustalonych przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
11. Po zakończeniu umowy Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot nakładów jakie poczynił na przedmiot najmu.
12. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni.
13. Wynajmujący przenosi na Najemcę odpowiedzialność za wytworzone odpady w trybie art. 28 Ustawy o odpadach.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy.
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 współdziałania z Najemcą w tym zakresie.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą w trakcie przeprowadzania przez Najemcę uzgodnionych pomiędzy Stronami prac adaptacyjnych lub robót budowlanych, w szczególności zobowiązuje się udostępnić posiadane dokumenty techniczne i geodezyjne, a także przekazać niezbędne w procesie budowlanym oświadczenia czy zaświadczenia.

§ 6

Pierwsza adaptacja

1. Z uwagi na stan techniczny budynku będącego przedmiotem najmu, strony zgodnie potwierdzają, że konieczne jest przeprowadzenie robót budowlanych i prac adaptacyjnych, w celu doprowadzenia budynku do stanu spełniającego normy prawem przewidziane.
2. Wynajmujący wyrazi zgodę na przeprowadzenie robót budowlanych, o których mowa w ust. 1 powyżej, według przedstawionej przez Najemcę koncepcji. Koncepcja powinna obejmować w szczególności planowany projekt zagospodarowania terenu, rzuty elewacji budynku oraz planowany rozkład pomieszczeń.
3. Wynajmujący w terminie 7 dni przedłoży Najemcy ewentualne umotywowane zastrzeżenia do koncepcji, o której mowa w ust 2. Brak zastrzeżeń w terminie 7 dni oznacza zgodę Wynajmującego na przedstawioną koncepcję.

4. Najemca zobowiązany jest podjąć działania w celu wykonania przyłączy: wody, kanalizacji ogólnospławnej, energii elektrycznej, a następnie zawrzeć stosowne umowy o dostawę tych mediów z gestorami sieci. W przypadku przeszkód technicznych w wykonaniu przyłączy, rozliczenie kosztów mediów będzie następować na podstawie wskazań podliczników, zamontowanych na koszt Najemcy.

§ 7

Czynsz najmu

1. Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu, ustalonego w wysokości:.... (słownie:), 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 płatny będzie począwszy od miesiąca kalendarzowego następującego po okresie sześciu miesięcy kalendarzowych od dnia uzyskania przez Najemcę ostatecznego pozwolenia na budowę obejmującego rozbudowę budynku będącego przedmiotem najmu albo od dnia, o którym mowa w art. 30 ust. 5 zdanie drugie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – w przypadku robót wymagających jedynie zgłoszenia, przy czym nie później niż począwszy od jedenastego miesiąca kalendarzowego następującego po zawarciu umowy.
3. Czynsz będzie każdorazowo płatny przelewem w terminie do 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w tej fakturze.
4. Jeżeli w czasie trwania umowy nastąpi, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego zmiana stawek, opłat lub zmiana okoliczności mających istotny wpływ na wysokość czynszu, Wynajmujący zawiadomi Najemcę o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości stawki czynszu, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz w zmienionej wysokości.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji wysokości czynszu raz w roku o wskaźniki inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez GUS.
6. Dodatkowo Najemca ponosił będzie miesięcznie koszty opłat z tytułu:
 1. wody i odprowadzenia ścieków
 2. energii elektrycznejchyba, że Najemca zapewni dostawę w/w mediów w ramach umów zawartych z gestorami sieci, w trybie przewidzianym w §6 ust 4.
7. Na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, Najemca, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego Kaucję, w wysokości dwukrotności czynszu najmu.
8. Wynajmującemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z Kaucji. 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 za opóźnienie.

9. Wpłacona przez Najemcę Kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 7 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej umowy.

§ 8

Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat, tj. od do
2. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych oraz w stanie nie pogorszonym, ze zmianami i ulepszeniami, dokonanyymi za zgodą Wynajmującego.
3. Zwrot nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym podpisanym przez Strony.
4. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszej umowie, za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do faktycznego wydania Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się za cały. Niezależnie opłaty za bezumowne korzystanie, Wykonawca zapłaci również opłaty eksploatacyjne i inne opłaty przewidziane w umowie, na warunkach w niej określonych.

§ 9

Rozwiązanie umowy i kara umowna

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy w wypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z czynszem za trzy okresy rozrachunkowe i nie dokona zapłaty należności w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w wezwaniu do zapłaty,
 - b) przedmiot najmu wykorzystywany niezgodnie z zawartą umową albo Najemca udostępni go osobie trzeciej.
2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy, Najemca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 10% kwoty stanowiącej iloczyn oferowanej stawki miesięcznego czynszu najmu netto oraz liczby pełnych miesięcy od dnia doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu umowy do końca okresu, na jaki umowa została zawarta.
3. Kara umowna, o której mowa w ust. 2 powyżej zostanie zapłacona na podstawie noty obciążeniowej, z 14-dniowym terminem płatności.

§ 10

Podnajem i poddzierżawa

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części.

§ 11

Normy BHP

Najemca w trakcie trwania umowy obowiązany jest:

- 1) Przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy wg. PN-N -18001:2004, a w szczególności:
 - a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej umowy,
 - b) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjonalne wypadkowe wśród swoich pracowników pracujących na terenie Najemcy,
 - c) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa.
- 2) Najemca musi:
 - a) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac,
 - c) powiadamiać Starszego Inspektora ds. BHP o zaistniałych wypadkach przy pracy.
- 3) Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników w zakresie obowiązującej w firmie polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania.
- 4) Dopuścić Starszego Specjalistę ds. BHP do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami BHP.
- 5) W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach BHP należy zwracać się do przedstawiciela Wynajmującego.

§ 12

Normy ISO

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.

§ 13

Zakaz czynności skutkujących zmianą wierzyciela

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, zgodnie z art. 54 ust. 5 z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, że czynność prawna mająca na celu lub skutkująca zmianą wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący. Czynność prawna dokonana bez zgody, o której mowa powyżej, jest nieważna.
2. Najemca gwarantuje i zobowiązuje się, że bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności:
 - jakiejkolwiek prawa Najemcy związane bezpośrednio lub pośrednio z Umową,
 - a w tym wierzytelności Najemcy z tytułu wykonania Umowy i związane z nimi należności uboczne (m. in. odsetki), nie zostaną przeniesione na rzecz osób trzecich;
 - nie dokona jakiejkolwiek czynności prawnej lub też faktycznej, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem będzie zmiana wierzyciela Wynajmującego;
 - nie zawrze umów przelewu, poręczenia, zastawu, hipoteki, - celem dochodzenia jakichkolwiek praw z Umowy nie udzieli upoważnienia, w tym upoważnienia inkasowego, innej firmie niż wskazana w niniejszej umowie, w tym firmie prowadzącej pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej nie sklasyfikowaną, jak i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania w rozumieniu m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, tj. firmom zajmującym się działalnością windykacyjną.
3. Najemca zobowiązuje się i przyjmuje do wiadomości co następuje:
 - zapłata za świadczenia wykonane zgodnie z Umową nastąpi tylko i wyłącznie przez Wynajmującego tylko w drodze przelewu na rachunek bankowy numer:.....
 - umorzenie długu Wynajmującego do Najemcy poprzez uregulowanie w jakiejkolwiek formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośrednio na rzecz Najemcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą

podmiotu tworzącego Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. W razie naruszenia obowiązku opisanego wyżej w ust. 3 lub 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy za każdy przypadek naruszenia, co nie narusza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 14

Korespondencja pomiędzy Stronami

1. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencja związana z jej realizacją wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.
2. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu doręczeń.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 15

Postanowienia końcowe

1. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

