

UMOWA NAJMU NR N/...../2022

Zawarta w dniu2022 r. w Chorzowie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Zespołem Szpitali Miejskich z siedzibą: **41-500 Chorzów, ul. Strzelców Bytomskich 11**; wpisanym w dniu 16.05.2001r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000011939, posiadającym numer NIP 627-19-23-530; nadany przez Urząd Skarbowy w Chorzowie, zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Dyrektora – dr n. ekon. Jerzego Szafranowicza

a

reprezentowaną przez:

zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

Preambuła

Niniejsza umowa dotyczy najmu powierzchni 2,4 m² zlokalizowanej w rejonie Izby Przyjęć pawilonu nr 1 w kondygnacji parteru oraz najmu powierzchni 1,2 m² zlokalizowanej w rejonie poradni hematologicznej w pawilonie nr 10 przy ul. Strzelców Bytomskich 11 z przeznaczeniem na automaty samosprzedające.

Przedmiotowa Umowa zostaje zawarta zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 06.07.2022 r., w oparciu Uchwałę Nr X/148/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Chorzów z późniejszymi zmianami.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 2,4 m² zlokalizowanej w rejonie Izby Przyjęć pawilonu nr 1 w kondygnacji parteru oraz najem powierzchni 1,2 m² zlokalizowanej w rejonie poradni hematologicznej w pawilonie nr 10 przy ul. Strzelców Bytomskich 11 z przeznaczeniem na automaty samosprzedające. Rzut powierzchni stanowiącej przedmiot umowy stanowi **załącznik nr 3**.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień zgodnie z treścią niniejszej umowy.
3. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zainstalowane przez Najemcę urządzenia.

HP

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne akty wandalizmu.
5. Wynajmujący udostępni Najemcy dostęp do energii elektrycznej w celu zasilania automatów.
6. Najemca oświadcza, że wykona podłączenie automatów na własny koszt i we własnym zakresie.
7. Najemca zobowiązuje się do systematycznego uzupełniania produktów w automatach oraz wszelkich napraw i serwisowania urządzeń na własny koszt i ryzyko.
8. Najemca oświadcza, że jest właścicielem automatów samosprzedających oraz, że są one wolne od wszelkich wad prawnych i fizycznych.

§ 2

Termin i warunki najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres: **od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2025 roku.**
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot umowy najmu: powierzchnię 2,4 m² zlokalizowaną w rejonie Izby Przyjęć pawilonu nr 1 w kondygnacji parteru oraz powierzchnię 1,2 m² zlokalizowaną w rejonie poradni hematologicznej w pawilonie nr 10 przy ul. Strzelców Bytomskich 11 z przeznaczeniem na automaty samosprzedające.
3. Zmiana przedmiotu działalności prowadzonej na przedmiocie najmu jest możliwa wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
4. Każda ze stron umowy może wystąpić z wnioskiem o przedłużenie umowy, przy czym wniosek powinien być złożony drugiej stronie na trzy miesiące przed upływem terminu wskazanego w ust. 1 i zawierać stosowne uzasadnienie.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, z jego stanem technicznym i estetycznym oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń oraz nie będzie występował w przyszłości z jakimikolwiek roszczeniami w tym zakresie w stosunku do Wynajmującego.

§ 3

Przekazanie przedmiotu najmu

1. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie podpisanej obustronnie Umowy.
2. Wynajmujący udostępnia przedmiotową powierzchnię bez prawa podnajmu.
3. Najemca będzie przestrzegać ustalonych zasad porządku obowiązującego na terenie Wynajmującego, tj. zachowa czystość terenu, drożność komunikacji, nie będzie wytwarzał odpadów szkodliwych dla środowiska.

§ 4

Warunki płatności

1. Miesięcznie Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego czynsz obejmujący zryczałtowaną opłatą za energię elektryczną najmu w wysokości:
 - nettozł (słownie: zł 00/100),
 - **bruttozł** (słownie: zł 60/100) .
2. Powyższa należność brutto z tytułu najmu zawiera podatek VAT w stawce 23%.
3. Zmiany wysokości stawki miesięcznej czynszu z tytułu najmu w danym roku kalendarzowym następować będą o wskaźnik inflacji za miniony rok kalendarzowy wskazany w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie przyrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych. Stawka wymieniona

- w ust 1 będzie waloryzowana od 1 stycznia o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS na dzień 31.12 roku poprzedniego. Zmiany te dokonywane będą w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego, na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego. Ww. zmiana wysokości stawki czynszu nie wymaga uprzedniego wypowiedzenia dotychczasowej stawki. Przepisy art. 685¹ KC nie stosuje się.
4. Pierwsza zmiana należności z tytułu najmu w powyższym zakresie może nastąpić począwszy od 01.01.2023 r., o czym Wynajmujący powiadomi najemcę na piśmie.
 5. Ewentualna zmiana ustawowa stawki podatku VAT powodować będzie automatyczne naliczanie wysokości stawki miesięcznej czynszu z tytułu najmu według aktualnie obowiązującej stawki VAT (w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego).
 6. Czynsz najmu obejmujący zryczałtowaną opłatę za korzystanie z energii elektrycznej, płatny będzie w terminie **30 dni** licząc od dnia wystawienia prawidłowo wypełnionej faktury przelewem na konto Wynajmującego.
 7. Za datę zapłaty strony przyjmują datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
 8. Wynajmującemu za nieterminową zapłatę należności czynszu wynikających z niniejszej Umowy przysługują odsetki w wysokości ustawowej liczone za każdy dzień zwłoki.
 9. Wynajmujący wskazuje następujący rachunek do dokonywania rozliczeń: ING Bank Śląski Katowice O/Chorzów nr 52 1050 1243 1000 0010 0009 7541.

§ 5

Ustalenia dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres trwania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w takim stanie, w jakim przejmował ww. przedmiot.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, bezwzględnego przestrzegania reżimów sanitarnych obowiązujących u Wynajmującego, bezwzględnego przestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych, spożywania alkoholu, utrzymania drożności dróg dojazdowych i przestrzegania kodeksu drogowego oraz zasad porządku na terenie Wynajmującego.
5. Najemca ma prawo do korzystania z dróg dojazdowych w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu.
6. Najemca nie będzie wytwarzał w związku z korzystaniem z przedmiotu umowy odpadów szkodliwych dla środowiska.
7. Najemca zobowiązany jest do podpisania we własnym zakresie stosownej umowy dotyczącej wywozu odpadów komunalnych.

§ 6

Ubezpieczenie i roszczenia

1. Od dnia zawarcia umowy ryzyko utraty lub zniszczenia rzeczy wniesionych do przedmiotu najmu obciąża Najemcę.
2. Najemca ponosi koszty ubezpieczenia rzeczy wniesionych od powyższych zagrożeń we własnym zakresie.

§ 7

Kontrola

1. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu.
3. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 8

Rozwiązanie umowy

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie, przez każdą ze stron, z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - gdy Najemca zalega z płatnością należności za korzystanie z przedmiotu umowy za dwa kolejne miesiące,
 - gdy Najemca rażąco narusza postanowienia umowy,
 - gdy wobec Najemcy wszczęto postępowanie egzekucyjne,
 - gdy wobec Najemcy zostało wszczęte postępowanie upadłościowe,
 - gdy w wyniku potrzeb Wynajmującego nie jest możliwe dalsze kontynuowanie nin. Umowy.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy winno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

§ 9

Rozwiązywanie sporów

1. Wszelkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
2. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia Strony poddają wyniki na tle realizacji niniejszej umowy spory pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności.

2. Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego informowania drugiej Strony o każdej zmianie sytuacji faktycznej, bądź prawnej związanej z jej funkcjonowaniem mającym wpływ na realizację niniejszej umowy.
3. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego rozwiązującego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa powyżej, albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - c) datę doręczenia w inny sposób pisma rozwiązującego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości – za potwierdzeniem odbioru.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

F.O.
Dyrektora operacyjnego
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

Iwona Filip

MICHAŁ PRZEŁĄCZKOWSKI

RADCA PRAWNY
KT 4072