

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

Zawarta w dniu r. w Chorzowie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Zespołem Szpitali Miejskich w Chorzowie 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** w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy 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

.....
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

Preambuła

Niniejsza umowa dotyczy najmu **na okres od 01.02.2023 r. do 31.12.2027 r.** pomieszczeń nr 4 i 5 zlokalizowanych w rejonie zespołu wejścia głównego nowo wybudowanego pawilonu szpitalnego nr 1 w kondygnacji parteru położonego w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11. Pomieszczenia te zostały opisane w dokumentacji technicznej jako "Kiosk-bistro kawowe" o powierzchni użytkowej 26,5 m² wraz z zapleczem sanitarnym. Przedmiotowa Umowa zostaje zawarta zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 06.07.2022 r. wydaną 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.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń nr 4 i 5 zlokalizowanych w rejonie zespołu wejścia głównego nowo wybudowanego pawilonu szpitalnego nr 1 w kondygnacji parteru położonego w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11. Pomieszczenia te zostały opisane w dokumentacji technicznej jako "Kiosk-bistro kawowe" o powierzchni użytkowej 26,5 m² wraz z zapleczem sanitarnym. –Rzut powierzchni stanowi załącznik nr 3.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 2

Termin i warunki najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres **od 01.02.2023 r. do 31.12.2027 r.**

Cy

MP

2. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot umowy najmu: pomieszczenia nr 4 i 5 z przeznaczeniem na kiosk z artykułami spożywczymi o powierzchni użytkowej 26,5 m² wraz z zapleczem sanitarnym w Pawilonie nr 1.
3. Zmiana przedmiotu działalności 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. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu i pozostawić go w jego użytkowaniu.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, z jego stanem technicznym i estetycznym oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu 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 przeciwko Wynajmującemu.

§ 3

Przekazanie przedmiotu najmu

1. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 4 do Umowy.
2. Wynajmujący udostępnia pomieszczenie w pełnej sprawności technicznej.
3. Najemca przeznaczy przedmiot najmu do celów prowadzenia kiosku bez prawa podnajmu, będzie przestrzegać ustalonych zasad porządku obowiązującego na terenie Wynajmującego, tj. zachowa czystość terenu, drożność komunikacji, nie będzie wytwarzał odpadów szkodliwych dla środowiska.
4. Wynajmujący nie dopuszcza przygotowywania (gotowania) świeżych dań obiadowych w przedmiocie najmu.

§ 4

Warunki płatności

1. Najemca jest zobowiązany do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w miesięcznej kwocie wynoszącej:
 - netto zł (słownie: złotych 00/100),
 - brutto zł (słownie: złotych 00/100) .Powyższa należność brutto z tytułu najmu zawiera podatek VAT o stawce 23%.
2. Zmiany wysokości stawki miesięcznej czynszu z tytułu najmu w danym roku kalendarzowym następować będą o wskaźnik inflacji za miniony rok kalendarzowy w oparciu o obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie przyrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych. Stawka wymieniona w ust 1 będzie waloryzowana o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS na dzień 31.12 danego roku, od 1 stycznia następnego roku. 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.
3. Pierwsza zmiana należności z tytułu najmu w powyższym zakresie może nastąpić począwszy od 01.01.2024r., o czym Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.
4. Nowa stawka czynszu najmu może ulec zmianie zgodnie z odpowiednią w tym zakresie Uchwałą Rady Miasta Chorzowa.
5. Ewentualna zmiana ustawowa stawki podatku VAT powodować będzie automatyczne naliczanie wysokości stawki miesięcznej czynszu z tytułu najmu według aktualnie

Gf

102

obowiązującej stawki VAT (w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego).

6. Czynsz najmu płatny będzie w terminie 30 dni od daty wystawienia prawidłowo wypełnionej faktury, przelewem na konto Wynajmującego.
7. Oprócz czynszu najmu Najemca jest zobowiązany do regulowania należności za korzystanie z tytułu opłat eksploatacyjnych na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
8. Zapłata z tytułu opłat eksploatacyjnych takich jak: energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie C.O., następować będzie z dołu, po otrzymaniu przez Najemcę faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 21 dni licząc od dnia jej wystawienia - za miesiąc poprzedzający.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo proporcjonalnej zmiany należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku ze wzrostem ponoszonych przez niego kosztów za energię elektryczną, ciepło, wodę i inne obciążenia związane z przedmiotem najmu ponoszone przez Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązany jest do podpisania we własnym zakresie stosownej umowy dotyczącej wywozu odpadów komunalnych.
11. Za datę zapłaty Strony przyjmują datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
12. Wynajmującemu za nieterminową zapłatę należności z tytułu czynszu przysługują odsetki w wysokości ustawowej liczone za każdy dzień zwłoki.
13. Konto Wynajmującego: 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 i zobowiązuje się do dokonania 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 jej trwania 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 przyjmie na siebie obowiązek przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, bezwzględного przestrzegania reżimów sanitarnych obowiązujących u Wynajmującego, bezwzględного przestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych, spożywania alkoholu, utrzymywania drożności dróg dojazdowych i przestrzegania kodeksu drogowego oraz zasad porządku na terenie Wynajmującego.
5. Najemca przyjmie na siebie odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku awarii wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub C.O. spowodowanej niewłaściwym wykorzystaniem przez Najemcę przedmiotu umowy, działaniem osoby trzeciej lub działaniem siły wyższej.
6. Najemca zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu najmu bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów finansowych.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub C.O. spowodowanej niewłaściwym

wykorzystaniem przez Najemcę przedmiotu umowy, działaniem osoby trzeciej lub działaniem siły wyższej.

8. Instalacje elektryczne należy eksploatować w sposób nie wpływający na pogorszenie ich warunków użytkowych w takim stopniu, że dalsze z nich korzystanie stanie się niebezpieczne. Obciążenie poszczególnych obwodów nie może być większe niż dopuszczone poprzez zainstalowanie w takim obwodzie zabezpieczenie przeciążeniowe przewodów.
9. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonywanie trwałych zmian w warunkach korzystania z instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz wentylacyjnych.
10. Najemca ma prawo do korzystania z dróg dojazdowych na nieruchomości Wynajmującego do najmowanego kiosku.
11. Wynajmujący informuje, że miejsca parkingowe na terenie szpitala są dzierżawione przez podmiot zewnętrzny, który ma prawo do pobierania opłat od pojazdów parkujących na w/wym. terenie.
12. Najemca chcący skorzystać z miejsc parkingowych na terenie szpitala zobowiązany będzie do podpisania umowy abonamentowej z dzierżawcą parkingu na własny koszt. **Parkowanie na terenie szpitala możliwe jest tylko w wyznaczonym miejscu-niedopuszczalne jest parkowanie na drogach przeciwpożarowych.**
13. Najemca nie będzie wytwarzał odpadów szkodliwych dla środowiska.

§ 6

Ubezpieczenie i roszczenia

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

§ 7

Kontrola

1. Wynajmujący zastrzega sobie bezwzględne prawo wstępu do najmowanego kiosku Inspektorowi Ochrony Przeciwpożarowej Wynajmującego.
2. 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.
3. Najemca ma obowiązek udostępniania pomieszczeń i urządzeń na wniosek Wynajmującego celem przeprowadzenia okresowych oględzin, przeglądów, odczytów urządzeń pomiarowych, prób i pomiarów oraz przeprowadzenia oceny stanu technicznego i zdolności do dalszej niezawodnej i bezpiecznej eksploatacji.
4. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu.
5. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.
6. Kiosk wyposażony jest w czujniki dymu zintegrowane z centralą przeciwpożarową, która usytuowana jest w pomieszczeniu ochrony pawilonu nr 1.
7. W sytuacji załączenia się czujnika dymu usytuowanego wewnątrz kiosku Wynajmujący zastrzega prawo do wstępu upoważnionego pracownika ochrony na teren przedmiotu najmu, celem skontrolowania czy nie istnieje zagrożenie pożarem.

GK

MT

8. W najmowanych pomieszczeniach system alarmu pożaru jest sprawny i serwisowany przez uprawniony podmiot posiadający stosowne uprawnienia w tym zakresie. Za wywołanie alarmu pożarowego odpowiedzialność karną i materialną ponosi Najemca.

§ 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 wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy Najemca narusza postanowienia umowy,
 - b) gdy wobec Najemcy wszczęto postępowanie egzekucyjne,
 - c) gdy wobec Najemcy zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne,
 - d) 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 wynikiłe 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

P.O.
Dyrektor operacyjnego
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

Iwona Filip

MICHAŁ PRZELĄCZKOWSKI
RZECZNIK PRAWNY
KI 4072