

UMOWA NAJMU NR N/ 14 /2011

Zawarta w dniu **31 sierpnia 2011r.** 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:

Jerzego Szafranowicza – Dyrektora

a firmą:

POLSKA GRUPA MEDYCZNA SP. Z O.O.

z siedzibą: 44-100 Gliwice, ul. Zygmunta Starego 24A/9;

wpisaną w dniu 25.07.2001 r. do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000030418, posiadającą numer NIP 631-23-27-091; nadany przez Urząd Skarbowy w Bielsku – Białej; zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą**, reprezentowaną przez:

1/ Annę Szczerba – Sachs – Prezesa Zarządu

2/ Urszulę Gąsior - Prokurenta

o następującej treści:

Niniejsza umowa jest następstwem złożenia przez Najemcę najkorzystniejszej oferty (w postępowaniu prowadzonym w trybie negocjacji z ogłoszeniem) dotyczącej m.in. wynajmu powierzchni po likwidowanym Oddziale Kardiologicznym i Oddziale Intensywnego Nadzoru Kardiologicznego (OIOK) oraz powierzchni do adaptacji na Pracownię Hemodynamiki - prowadzonym z zastosowaniem przesłanek Regulaminu postępowania w sprawach o sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste oraz wydzierżawienie, najem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych SP ZOZ ZSM jak również w oparciu o Uchwałę Nr IX/139/03 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie określenia zasad zbywania, wydzierżawiania lub wynajmu majątku trwałego samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz zmiany uchwały Rady Miasta Nr XXXV/468/01 z dnia 22.02.2001 r. w sprawie zasad gospodarowania aparaturą i sprzętem medycznym przez samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej, dla których Miasto Chorzów pełni funkcję organu założycielskiego.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia znajdujące się w Pawilonie nr II wchodzące w skład Oddziału Kardiologicznego i OIOK oraz powierzchnia Pracowni Hemodynamiki, obejmujące łącznie **676,6m²**.
2. Na łączną powierzchnię **676,6m²** ww. pomieszczeń składają się: pokoje łóżkowe / osobowe z węzłem sanitarnym / i bez, część korytarzy, gabinety, w tym zabiegowe, gabinet Ordynatora, węzeł sanitarny, magazynki. Wykaz pomieszczeń podlegających najmowi ujęto w Załączniku nr 1 do Umowy i zostały one zaznaczone na planie sytuacyjnym, będącym Załącznikiem nr 2 do umowy.
3. 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 okres 10 lat, licząc od dnia 01.01.2012r. z zastrzeżeniem ust.6.
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu (pomieszczenia znajdujące się w Pawilonie nr II) w celu prowadzenia przez niego oddziałów szpitalnych o profilu kardiologicznym, w tym prowadzenia kompleksowej działalności medycznej i diagnostycznej w zakresie schorzeń układu naczyniowo-sercowego.
Zmiana przedmiotu działalności jest możliwa wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.

3. Każda ze stron umowy może wystąpić z wnioskiem o przedłużenie umowy, przy czym niniejszy wniosek powinien być złożony drugiej stronie na trzy miesiące przed upływem terminu wskazanego w ust. 1.
4. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu i pozostawić go w jego używaniu.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, o którym mowa w § 1 oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu.
6. Począwszy od dnia zawarcia umowy Najemca ma prawo prowadzić w przedmiocie najmu prace adaptacyjno-remontowe mające na celu dostosowanie przedmiotu najmu do wymogów udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu kardiologii.

§ 3

Przekazanie przedmiotu najmu

Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 4 do umowy.

§ 4

Warunki płatności

1. Najemca przekaże należności z tytułu najmu przelewem na konto Wynajmującego w wysokości :
 - netto 81 192 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote 00/100) miesięcznie,
 - brutto 99 866,16 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych 16/100) miesięcznie.Powyższa należność brutto z tytułu najmu zawiera podatek VAT o stawce 23%.
Stawka miesięczna z tytułu najmu pomieszczeń zgodnie ze złożoną ofertą i przeprowadzonymi w dniu 09.08.2011 r. negocjacjami wynosi netto: 120 zł za 1m².
Wykaz pomieszczeń znajdujących się w Pawilonie nr II SP ZOZ ZSM i podlegających najmie ujęto w załączniku nr 1 do umowy.
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.
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 nastąpi począwszy od 01.01.2013 r., o czym Wynajmujący powiadomi najemcę na piśmie.
4. Nowa stawka czynszu najmu może ulec zmianie według stosownych zaleceń, 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 o ustawowo zmienioną stawkę VAT.
6. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia 15 każdego miesiąca, 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, gazy medyczne, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie C.O., itp. następować będzie z dołu, po otrzymaniu przez Najemcę faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie do 30 dni licząc od dnia jej wystawienia. Wykaz opłat eksploatacyjnych stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo proporcjonalnej zmiany należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w związku ze wzrostem kosztów za energię elektryczną, ciepło, wodę i inne obciążenia związane z przedmiotem najmu ponoszone przez Wynajmującego.
10. Opłaty eksploatacyjne naliczane będą zgodnie ze stawkami określonymi w załączniku nr 4 do Specyfikacji. Ww. wykaz opłat wskazanych w ust. 10 stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy.
11. Opłatę z tytułu wywozu odpadów komunalnych i medycznych Najemca regulował będzie we własnym zakresie, zgodnie z zawartą przez niego odrębną umową.
Wynajmujący dopuszcza udostępnienie pomieszczenia na odpady medyczne i odpady komunalne co

wiązać się będzie z opłatami ryczałtowymi Najemcy zgodnie ze stawkami określonymi w załączniku nr 4 do Specyfikacji.

12. Za datę zapłaty strony przyjmują datę wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego.
13. Wynajmującemu za nieterminową zapłatę należności z tytułu czynszu przysługują odsetki wysokości ustawowej liczone za każdy dzień zwłoki.
14. 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. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania ani go podnajmować i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. W związku z faktem, że wynajmowane pomieszczenia znajdują się w obiekcie objętym ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 10 kwietnia 1985 r. (nr rej. 1357/85) jakkolwiek ich przebudowa wymagać będzie od Najemcy, oprócz uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, uzyskania również odpowiedniej, wyrażonej pisemnie, decyzji ww. Konserwatora.
5. Najemcy przysługuje prawo do umieszczenia swojego szyldu na Oddziale Kardiologicznym Pawilonu nr II i korzystania z parkingu Wynajmującego – według zasad określonych w załączniku nr 5 do umowy stanowiącym załącznik nr 9 do Specyfikacji.
Sposób umieszczenia i zamocowania szyldu Najemcy zostanie ustalony z Kierownikiem Działu Administracyjno-Gospodarczego Wynajmującego.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w takim stanie, w jakim przejmował on ww. przedmiot, z uwzględnieniem uzgodnionych zmian wynikających z modernizacji, adaptacji, itp. zgodnie z zapisami § 6 ust. 1.
7. Umowa najmu może być rozwiązana za pisemnym porozumieniem stron, zawierającym w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.
8. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.
9. Jeżeli umowa wygaśła lub uległa rozwiązaniu a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 8 i używa go nadal, wówczas Wynajmujący naliczać będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w podwójnej wysokości dotychczasowego czynszu najmu określonego w § 4 ust.1, przypadającego do zapłaty w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 6. Wynajmujący naliczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 ust.8, 9, 10.
10. Najemca przyjmuje na siebie obowiązek przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, obowiązujących na terenie obiektów Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązuje się przestrzegać ustalonych zasad porządku obowiązującego na terenie Wynajmującego.
Wytwarzane przez najemcę odpady szkodliwe dla środowiska będą utylizowane przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 6

Nakłady

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu polegające na modernizacji, adaptacji zmieniającej estetykę obiektu dokonywane przez Najemcę wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie prac adaptacyjno-remontowych określonych w harmonogramie prac remontowych stanowiącym załącznik nr 6. Najemca wykonuje je we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wszystkie nakłady poniesione przez Najemcę przechodzą na własność Wynajmującego z wyłączeniem prawa Najemcy żądania zapłaty od Wynajmującego za przekazane nakłady z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego Najemcy przysługuje prawo do zwrotu części poniesionych przez niego nakładów, w wysokości niezamortyzowanej wartości nakładów na dzień rozwiązania ww. umowy po przedstawieniu Wynajmującemu ksiąg rachunkowych dokumentujących poniesione przez Najemcę nakłady.

§ 7

Ubezpieczenie i roszczenia

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych i najpóźniej na trzy dni przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej i przedstawić Wynajmującemu dowód jej wpłaty. W razie nie przedstawienia tego dowodu Wynajmujący może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową i obciążyć tą kwotą Najemcę.
2. W wypadku nie zapłacenia składki ubezpieczeniowej przez Najemcę albo Wynajmującego, obowiązek naprawienia szkody, którą pokryłby ubezpieczyciel, gdyby składka została wpłacona, obciąża Najemcę.
3. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Najemcy.
4. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Najemcę, do której naprawienia został zobowiązany Wynajmujący, ciąży na Najemcy.

§ 8

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. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 9

Rozwiązanie umowy

1. Oprócz wypadków i zasad wymienionych w treści tytułu XVII kodeksu cywilnego stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w następujących sytuacjach:
 - a) Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, z tym, że po uprzednim bezskutecznym upływie wyznaczonego pisemnie 1-miesięcznego terminu do zaprzestania naruszeń.
 - b) Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli zawiadomi Najemcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych, obiektywnych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Najemcy.
 - c) Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli zawiadomi Wynajmującego, iż nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wynajmującego wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych, obiektywnych okoliczności w szczególności takich jak:
 - brak kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub następcą/zastępcą) w zakresie kardiologii - leczenie szpitalne w miejscu udzielania świadczeń obejmującym przedmiot najmu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27.08.2004r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (lub przepisów uchwalonych w miejsce tego aktu prawnego),
 - ogłoszenie przez sąd upadłości Najemcy obejmującej likwidację majątku..
2. Wypowiedzenie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać odpowiednie uzasadnienie.
3. W przypadku rozwiązania umowy Wynajmującego oraz Najemcę obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - a) w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy Najemca przy udziale Wynajmującego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji stwierdzający stan przedmiotu najmu na dzień rozwiązania umowy,
 - b) Wynajmujący zabezpieczy przedmiot najmu w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy, jeżeli zajdzie taka potrzeba.

§ 10

Klauzula arbitrażowa

1. Wszelkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
2. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia spory podlegają rozpatrzeniu przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności.
2. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiadającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa w pkt a), 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 wypowiadającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości - za potwierdzeniem odbioru.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 12

Załączniki do umowy

Załącznik nr 1 – Wykaz pomieszczeń.

Załącznik nr 2 – Plan sytuacyjny / rysunki techniczne (rzuty Parteru i I Piętra Pawilonu nr II)

Załącznik nr 3 – Wykaz opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 ust.8 umowy.

Załącznik nr 4 – Protokół zdawczo-odbiorczy.

Załącznik nr 5 – Regulamin parkingu niestrzeżonego, Regulamin korzystania z abonamentowej karty parkingowej przez pracowników SP ZOZ ZSM, Cennik za parkowanie pojazdów na parkingu SP ZOZ ZSM

Załącznik nr 6 – harmonogram prac remontowych;

Załącznik nr 7 – oświadczenie o przejęciu do realizacji listy osób oczekujących na świadczenia;

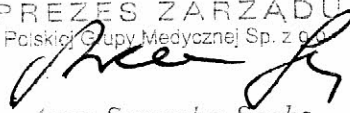
Załącznik nr 8 – oświadczenie o zobowiązaniu się do zorganizowania odrębnej – własnej Izby Przyjęć;

Załącznik nr 9 – oświadczenie o przejęciu, przechowywaniu i udostępnianiu dokumentacji medycznej Oddziału Kardiologicznego i Oddziału Intensywnego Nadzoru Kardiologicznego SP ZOZ ZSM w Chorzowie na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa;

Załącznik nr 10 – oświadczenie o zapewnieniu ciągłości udzielania przez Najemcę stacjonarnych świadczeń zdrowotnych w zakresie i specjalnościach realizowanych dotychczas przez SP ZOZ ZSM w Chorzowie, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości;

Załącznik nr 11 – oświadczenie zawierające gwarancję udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu kardiologii na terenie miasta Chorzów przez okres co najmniej 10 lat.

Najemca

PREZES ZARZĄDU
Polskiej Grupy Medycznej Sp. z o.o.

Anna Szczerba-Sachs

Polska Grupa Medyczna Sp. z o.o.

Urszula Gąsior
Przedstawiciel

Polska Grupa Medyczna
Sp. z o.o.

44-100 Gliwice, ul. Żygmunta Starego 24 A/9
NIP 631-23-27-091, KRS 277603637
tel. (32) 231-71-51, tel. fax (32) 230-22-45

Wynajmujący

DYREKTOR
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

Jerzy Szafranowicz

SP ZOZ
Zespół Szpitali Miejskich
41-500 Chorzów
ul. Strzelców Bytomskich 11
tel. (032) 64-99-115 fax (032) 2413-952
NIP: 627-19-23-530
- 2 -

ŁUKASZ KAJDA
RADCA PRAWNY

12.08.11 12 ✓