



POŚWIADCZENIE PODPISU

NINIEJSZA UMOWA NAJMU

(dalej zwana „Umową”) została zawarta w Chorzowie, w dniu 7 stycznia 2014 roku, pomiędzy:

- (1) **SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ ZESPÓŁ SZPITALI MIEJSKICH** z siedzibą w Chorzowie, ul. Strzelców Bytomskich 11, 41-500 Chorzów, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000011939, REGON 271503410, NIP 6271923530, reprezentowanym przez **Jerzego Szafranowicza – Dyrektora**

zwanym dalej „**ZSM**”

oraz

- (2) **ŚLĄSKI INSTYTUT MATKI I NOWORODKA SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Krakowie, ul. Ujastek 3, 31-752 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000407557, NIP 6342805164, REGON 242831771, z kapitałem zakładowym w wysokości 4.005.100 zł, reprezentowaną przez **Włodzimierza Kaczmarę – Prezesa Zarządu**,

zwaną dalej „**SIMiN**”.

ZSM oraz **SIMiN** będą zwane dalej łącznie jako „**Strony**”, a każda z osobna jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) ZSM jest zainteresowany wynajęciem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Chorzowie przy ul. Karola Miarki 40, obejmującej działkę nr 137/6 o pow. 5704 mkw. (KW KA1C/00002392/2) i 147/3 o pow. 72 mkw. (KW KA1C/00046596/2) z posadowionym na niej czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni ok. 5297m² (dalej zwanym „**Budynkiem Głównym**”) oraz budynkiem przyległym o powierzchni ok. 739 m² (dalej zwanym „**Budynkiem Przyległym**”; dalej całość opisanej powyżej nieruchomości zwana będzie „**Nieruchomością**”), w związku z czym, po uzyskaniu wymaganych zgód, w tym zgody Prezydenta Miasta Chorzowa, zorganizował przetarg w celu wyłonienia podmiotu, który będzie uprawniony do korzystania z Nieruchomości;
- (B) W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu najkorzystniejsza oferta została złożona przez SIMiN, w związku z czym SIMiN został zakwalifikowany do II etapu negocjacji w ramach przetargu;
- (C) W wyniku przeprowadzonych negocjacji, ZSM zamierza oddać SIMiN w najem Nieruchomość, w związku z czym Strony zamierzają zawrzeć niniejszą Umowę.

NINIEJSZYM STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. PRZEDMIOT NAJMU

- 1.1. ZSM niniejszym oddaje SIMiN w najem Nieruchomość, stanowiącą własność Miasta Chorzów (dalej jako „**Właściciel**”) w stanie wolnym od obciążeń (a to jakichkolwiek praw osób trzecich, w tym w szczególności prawa pierwszeństwa, pierwokupu lub odkupu lub jakichkolwiek innych praw o charakterze obligacyjnym, w tym ustanowionych na zabezpieczenie takich jak cesja, przewłaszczenie na zabezpieczenie oraz zastrzeżenie prawa własności lub uprawniających do korzystania jak najem, dzierżawa, użyczenie, lub też jakichkolwiek praw o charakterze rzeczowym, w tym hipoteki lub zastawu, za wyjątkiem praw wyraźnie wskazanych w Paragrafie



- 7.6.), na warunkach określonych w niniejszej Umowie, a SIMiN niniejszym bierze w najem od ZSM Nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 1.2. SIMiN jest uprawniony do korzystania z Nieruchomości przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu i 365 dni w roku przez cały okres najmu.
- 1.3. SIMiN jest uprawniony do korzystania z Nieruchomości wyłącznie w celu prowadzenia działalności medycznej w zakresie w jakim ZSM nie prowadzi takiej działalności na terenie miasta Chorzowa według stanu na dzień zawarcia Umowy, w szczególności zaś SIMiN jest uprawniony do korzystania z Nieruchomości w celu prowadzenia działalności medycznej w zakresie ginekologii, położnictwa i neonatologii oraz wykonywania innych czynności związanych z prowadzeniem ww. działalności medycznej, w tym w szczególności: zapewnienia możliwości wykonywania na miejscu badań laboratoryjnych, zapewnienia świadczenia innych usług na rzecz pacjentów, w tym w zakresie handlu i gastronomii. SIMiN nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia Nieruchomości bez wcześniejszej pisemnej zgody ZSM.
- 1.4. Na podstawie niniejszej Umowy SIMiN jest uprawniony do korzystania z Nieruchomości na cele budowlane w rozumieniu odpowiednich obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

2. ZASADY WYDANIA NIERUCHOMOŚCI

- 2.1. Część Nieruchomości, określona w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, zostanie wydana częściami w terminie 7 dni od otrzymania stosownego żądania SIMiN, nie później niż do 30 czerwca 2014 roku.
- 2.2. W związku z faktem, że na części Budynku Głównego, określonej w Załączniku nr 2, ZSM aktualnie prowadzi działalność medyczną, Strony uzgadniają następujące zasady wydania tej części Nieruchomości:
- 2.2.1. ZSM w terminie określonym w pkt 1 Załącznika nr 3 do Umowy jest zobowiązany do wskazania SIMiN na piśmie nowej lokalizacji, do której zostanie przeniesiona działalność medyczna, aktualnie prowadzona przez ZSM na części Nieruchomości określonej w Paragrafie 2.2. („**Nowa Lokalizacja**”).
- 2.2.2. część Nieruchomości określona w Paragrafie 2.2 powyżej zostanie wydana SIMiN po wykonaniu niezbędnych robót budowlanych w Nowej Lokalizacji oraz po przeniesieniu działalności medycznej ZSM – aktualnie wykonywanej w tej części Nieruchomości – do Nowej Lokalizacji, w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania stosownego żądania SIMiN, zgłoszonego nie wcześniej niż w terminie określonym w pkt 2a Załącznika nr 3 do niniejszej Umowy, przy czym – w przypadku niezgłoszenia takiego żądania – wydanie tej części Nieruchomości nastąpi nie później niż do dnia określonego w pkt 2b Załącznika nr 3 do niniejszej Umowy.
- 2.2.3. W przypadku jednak, gdyby w powyższym terminie nie doszło do przeniesienia działalności ZSM, prowadzonej w części Nieruchomości określonej w Paragrafie 2.2 powyżej do Nowej Lokalizacji, z przyczyn nie leżących po stronie ZSM, termin ten ulegnie przedłużeniu o okres niezbędny dla dokończenia takich prac, nie dłużej jednak niż do dnia określonego w pkt 3 Załącznika nr 3 do niniejszej Umowy. W takim jednak wypadku SIMiN zachowuje jednak prawo wypowiedzenia Umowy zgodnie z Paragrafem 11.4.3.
- 2.2.4. Za zgodą obu Stron możliwe jest wydawanie części Budynku Głównego, o której mowa w Paragrafie 2.2. częściami.
- 2.2.5. Z dniem wydania SIMiN części Budynku Głównego, określonej w Załączniku nr 2, nastąpi wydanie SIMiN części Budynku Głównego, określonej w Załączniku nr 4, zajmowanej przez Kongregację Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza (dalej jako „**Boromeuszki**”). Wydanie tej części Budynku Głównego nastąpi w ten sposób, że SIMiN wstąpi w miejsce ZSM jako wynajmujący zgodnie z postanowieniami Paragrafu 7.6.1. i część ta zostanie pozostawiona w posiadaniu dotychczasowego najemcy.
- 2.3. Do upływu terminu wydania całości Nieruchomości, ustalonego na zasadach określonych w Paragrafie 2.2.1 - 2.2.3., ZSM jest uprawniony do kontynuowania prowadzenia działalności medycznej na części Nieruchomości określonej w Paragrafie 2.2 powyżej.
- 2.4. Wydanie Nieruchomości zostanie potwierdzone protokołami zdawczo-odbiorczymi. Uzgodniony wzór protokołu stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.
- 2.5. Do czasu wydania części Nieruchomości określonej w Paragrafie 2.2. SIMiN będzie w ramach czynszu, określonego w Paragrafie 4. upoważniony do niewyłączonego korzystania z części

Nieruchomości, oznaczonej na mapie stanowiącej Załącznik nr 6 („Powierzchnia Przyległa”) w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej Umowy, w tym w szczególności do korzystania z już wydanej części Nieruchomości i realizacji Prac Adaptacyjnych (jak zdefiniowano w Paragrafie 8). Powierzchnia Przyległa zostanie wydana SIMiN do wyłącznego korzystania w terminie określonym w Paragrafie 2.2.

- 2.6 ZSM wyda SIMiN Budynek Przyległy w terminie 7 dni od daty otrzymania stosowanego żądania SIMiN. Żądanie wydania Budynku Przyległego zostanie złożone nie wcześniej niż po opuszczeniu Budynku Przyległego przez jego dotychczasowych podnajemców oraz po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na rozbiórkę Budynku Przyległego.

3. OKRES NAJMU

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat od daty wydania części Nieruchomości, o której mowa w Paragrafie 2.1.

4. CZYNSZ NAJMU

- 4.1. Miesięczny czynsz najmu za wynajem Nieruchomości (uwzględniający korzystanie z Powierzchni Przyległej) zostanie obliczony według następujących zasad:

- 4.1.1. do dnia, w którym możliwe będzie rozpoczęcie przez SIMiN udzielania świadczeń leczniczych przewidzianych w Paragrafie 1.3 na terenie Nieruchomości na podstawie umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia – jako iloczyn wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej części Budynku Głównego wydanej SIMiN oraz kwoty 10 (słownie: dziesięć) złotych;
- 4.1.2. po dniu, o którym mowa w Paragrafie 4.1.1.:

iloczynu wyrażonej w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej części Budynku Głównego wydanej SIMiN oraz kwoty 15 (słownie: piętnaście) złotych;

- 4.2. Kwota czynszu najmu zostanie powiększona o należyty podatek od towarów i usług obliczony według stawki wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
- 4.3. W razie wydania części Nieruchomości lub zakończenia okresu najmu w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz najmu za taki niepełny miesiąc kalendarzowy zostanie obliczony proporcjonalnie jako iloczyn liczby dni najmu całości lub odpowiedniej części Nieruchomości w tym miesiącu oraz kwoty stanowiącej 1/30 czynszu najmu. W przypadku gdy możliwość udzielania świadczeń leczniczych powstała w trakcie miesiąca kalendarzowego, obowiązek uiszczenia zwiększonej stawki czynszu najmu, przewidzianej w Paragrafie 4.1.2 b/, powstaje z początkiem kolejnego miesiąca kalendarzowego.
- 4.4. Czynsz najmu będzie płatny miesięcznie z góry, przelewem na rachunek bankowy ZSM w ING Banku Śląskim numer 52 1050 1243 1000 0010 0009 7541 lub inny rachunek bankowy wskazany na danej fakturze, nie później niż 10 dnia danego miesiąca kalendarzowego, na podstawie stosownej faktury.
- 4.5. Za dzień zapłaty czynszu najmu uznaje się dzień uznania rachunku bankowego ZSM odpowiednią kwotą.
- 4.6. W przypadku opóźnienia SIMiN w zapłacie czynszu najmu ZSM może naliczać odsetki ustawowe. SIMiN może zostać obciążona przez ZSM odsetkami przy najbliższej płatności czynszu najmu na podstawie stosownej noty obciążeniowej.
- 4.7. Począwszy od dnia 1 stycznia 2015 roku, stawki czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej służące do obliczenia wysokości czynszu najmu, będą corocznie indeksowane o procentowy wskaźnik równy rocznemu wskaźnikowi cen i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim opublikowanemu przez GUS. ZSM dokona obliczeń wysokości zwaloryzowanego czynszu najmu do dnia 31 marca danego roku za okres od dnia 1 stycznia tego roku i przekaże SIMiN informację o wysokości czynszu najmu obowiązującej w tym roku kalendarzowym. Jednocześnie ZSM doręczy SIMiN stosowną fakturę korygującą za pierwsze trzy miesiące tego roku.
- 4.8. Waloryzacja, o której mowa w Paragrafie 4.7 wyklucza jakikolwiek inne jednostronne podwyżki czynszu najmu, w tym oparte na normie z art. 685¹ KC.

5. OPŁATY EKSPLOATACYJNE

- 5.1. Niezależnie od zobowiązania do zapłaty czynszu najmu, SIMiN będzie zobowiązany do ponoszenia kosztu następujących opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, w zakresie, w jakim powstały one w związku z korzystaniem z Nieruchomości przez SIMiN: energia elektryczna, woda / ścieki, usługi telekomunikacyjne, CO, gaz, składowanie odpadów komunalnych i medycznych; (dalej zwanych łącznie „Opłatami Eksploatacyjnymi”) na zasadach określonych w niniejszym Paragrafie 5.
- 5.2. W okresie do dnia ostatecznego wydania całości Nieruchomości Strony uzgadniają następujące zasady dostaw mediów i usług związanych z eksploatacją Nieruchomości, jak również ponoszenia Opłat Eksploatacyjnych.

5.2.1. ZSM zobowiązuje się zapewnić dostawę do wydanej części Nieruchomości następujących mediów (usług): [energia elektryczna, ciepła woda, zimna woda, odbiór ścieków, gaz, centralne ogrzewanie, telefony (10 linii), udostępnienie miejsca składowania odpadów komunalnych oraz odpadów medycznych], w zakresie umożliwiającym SIMiN korzystanie z Nieruchomości w sposób niezakłócony, w tym na sprawną realizację Prac Adaptacyjnych (jak zdefiniowano w Paragrafie 8), a w miarę sukcesywnego wydawania poszczególnych części Nieruchomości – w zakresie umożliwiającym świadczenie na Nieruchomości usług, o których mowa w Paragrafie 1.3.

5.2.2. W przypadku dostarczania na rzecz SIMiN mediów i usług, związanych z korzystaniem z Nieruchomości, za pośrednictwem ZSM, SIMiN zobowiązany jest do zwrotu poniesionych przez ZSM Opłat Eksploatacyjnych, obliczonych w następujący sposób:

a/ na podstawie odczytów odpowiednich subliczników – w przypadku ich instalacji na zlecenie SIMiN. W przypadku dostawy każdego rodzaju mediów SIMiN jest uprawniony do zainstalowania na swój koszt takich subliczników, a ZSM jest zobowiązany do udzielenia SIMiN niezbędnego wsparcia w tym zakresie. Począwszy od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego przypadającego po miesiącu, w którym taki sublicznik zostanie zainstalowany, opłaty z tytułu dostawy danego rodzaju mediów do wydanej części Nieruchomości będą ustalane zgodnie ze wskazaniem takiego sublicznika i w oparciu o stawki obowiązujące w rozliczeniach pomiędzy ZSM a dostawcą danego rodzaju mediów.

lub

b/ w przypadku, gdyby subliczniki nie zostały zainstalowane – kwota należna ZSM z tytułu zużycia mediów przez SIMiN zostanie obliczona w oparciu o stawki obowiązujące w rozliczeniach pomiędzy ZSM a dostawcą danego rodzaju mediów oraz szacowaną miesięczną ilością mediów zużytych przez SIMiN, obliczoną jako różnica pomiędzy zużyciem danego rodzaju mediów dla całej Nieruchomości w odpowiednim miesiącu kalendarzowym 2013 roku a takim zużyciem w miesiącu, za który opłata jest należna.

lub

c/ w przypadku, gdy subliczniki zostały zainstalowane jedynie na części wydanej SIMiN Nieruchomości – kwota należna ZSM z tytułu zwrotu Opłat Eksploatacyjnych zostanie obliczona jako suma (i) opłat skalkulowanych na zasadach przewidzianych w Paragrafie 5.2.2 a/ – w odniesieniu do części Nieruchomości, w której zostały zainstalowane subliczniki oraz (ii) opłat skalkulowanych na zasadach przewidzianych w Paragrafie 5.2.2 b/ pomniejszonych o koszty zużycia, o którym mowa w punkcie (i) powyżej – w odniesieniu do części Nieruchomości, w której nie zostały zainstalowane subliczniki.

5.2.3. SIMiN jest uprawniony do zawarcia umowy z dowolnym wybranym przez siebie dostawcą mediów (usług) oraz jest uprawniony do zainstalowania na Nieruchomości instalacji, które umożliwią doprowadzenie tych mediów do Nieruchomości, w tym w szczególności do Budynku Głównego. W takim przypadku ZSM jest obowiązany do podjęcia wszystkich uzasadnionych działań w celu umożliwienia SIMiN dokonania powyższych czynności oraz korzystania z takich mediów. SIMiN będzie wówczas

uprawniony do rezygnacji z dostawy poszczególnych mediów (usług) za pośrednictwem ZSM.

- 5.3. Po dniu ostatecznego wydania całości Nieruchomości, SIMiN zawrze umowy bezpośrednio z dowolnym wybranym przez siebie dostawcą mediów (usług), a prawa i obowiązki Stron w tym zakresie reguluje Paragraf 5.2.3 lub, jeżeli w odniesieniu do niektórych mediów okaże się to niemożliwe, SIMiN zwróci ZSM koszty ich zużycia w kwocie odpowiadającej należnościom uiszczonym przez ZSM.
- 5.4. Strony uzgadniają, że do zasad zwrotu poniesionych przez ZSM Opłat Eksploatacyjnych stosuje się odpowiednio postanowienia Paragrafu 4.3 – 4.6, z zastrzeżeniem, że Opłaty Eksploatacyjne będą płatne z dołu, nie później niż 30 (trzydziestego) dnia miesiąca kalendarzowego przypadającego po miesiącu, którego dana Opłata Eksploatacyjna dotyczy, na podstawie stosownej faktury lub noty obciążeniowej, o ile dokument taki zostanie doręczony SIMiN do 15 (piętnastego) dnia tego miesiąca kalendarzowego. Jeżeli ZSM dostarczy fakturę lub notę obciążeniową w terminie późniejszym odnośna Opłata Eksploatacyjna będzie płatna w ciągu 15 (piętnastu) dni od dnia dostarczenia tej faktury lub noty obciążeniowej. Wraz z takim dokumentem ZSM przedstawi dokumenty wskazujące sposób obliczenia tych opłat, a na żądanie SIMiN również faktury wystawione przez dostawców poszczególnych mediów na rzecz ZSM.
- 5.5. SIMiN jest obowiązany zawrzeć we własnym zakresie umowy z podmiotami świadczącymi usługi w zakresie:

- a/ wywozu odpadów komunalnych oraz odpadów medycznych;
b/ dostawy gazów medycznych.

- 5.6. Opłata za udostępnienie miejsca składowania odpadów komunalnych oraz odpadów medycznych jest uwzględniona w czynszu najmu.

- 5.7. Z zastrzeżeniem postanowień Paragrafu 8.20, do dnia ostatecznego wydania całości Nieruchomości, ZSM zobowiązuje się do utrzymania we właściwym stanie, w tym sprzątania, odśnieżania i utrzymania zieleni na Powierzchni Przyległej. Wynagrodzenie ZSM z tego tytułu zostało uwzględnione w Czynszu Najmu.

6. UBEZPIECZENIE

- 6.1. Strony ustalają, że w okresie do dnia ostatecznego wydania całości Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Paragrafu 2.2:

6.1.1. ZSM jest zobowiązany do zawarcia z renomowanym ubezpieczycielem i utrzymywania umowy ubezpieczenia majątkowego Nieruchomości w następującym zakresie: ryzyka pożaru i innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem, rabunku i dewastacji/wandalizmu.

6.1.2. SIMiN zobowiązuje się do zawarcia z renomowanym ubezpieczycielem i utrzymywania umowy ubezpieczenia majątkowego od ryzyk związanych z Pracami Adaptacyjnymi.

- 6.2. Po ostatecznym wydaniu całości Nieruchomości, SIMiN jest zobowiązany do zawarcia i utrzymywania umowy ubezpieczenia majątkowego Nieruchomości na warunkach nie gorszych, niż opisane w Paragrafie 6.1.1.

- 6.3. Ponadto, każda ze Stron jest zobowiązana do zawarcia i utrzymywania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną na Nieruchomości działalnością medyczną, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- 6.4. Na żądanie drugiej Strony, Strona zobowiązana do zawarcia umowy ubezpieczenia na podstawie powyższych postanowień, jest zobowiązana do przedstawienia dowodu zawarcia takiej umowy oraz opłacenia składek ubezpieczeniowych.

7. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

- 7.1. SIMiN zobowiązuje się korzystać z Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, wymaganiami prawidłowej gospodarki, postanowieniami niniejszej Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym w zakresie ochrony bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej.
- 7.2. Z uwagi na fakt, że przedmiotem niniejszej Umowy jest najem nieruchomości przeznaczonej i aktualnie wykorzystywanej przez ZSM do wykonywania działalności medycznej, ZSM zobowiązany jest do dokonywania nakładów niezbędnych dla utrzymania możliwości wykonywania działalności medycznej na Nieruchomości, a których konieczność wykonania nie wynikała z dokumentacji, o której mowa w Paragrafie 8.12., w tym napraw kapitałnych i usuwania wad konstrukcyjnych. SIMiN jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w stanie niepogorszonym oraz dokonywać na własny koszt koniecznych napraw, remontów, konserwacji w tym wymiany drzwi, okien i witryn i innych elementów wyposażenia oraz naprawy i konserwacji dachu. SIMiN będzie również dokonywał napraw, konserwacji oraz, w razie potrzeby, wymiany urządzeń, instalacji, wyposażenia czy sprzętu (włączając w to urządzenia grzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne). SIMiN jest odpowiedzialny za należyte utrzymanie i konserwację urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.
- 7.3. ZSM i wskazane przez niego osoby, po uprzednim zawiadomieniu SIMiN, będą uprawnieni do wstępu do wydanych SIMiN części Budynku Głównego w celu dokonania stosownych napraw i innych prac w obecności przedstawicieli SIMiN, w zakresie, w jakim prace te obciążają ZSM. W sytuacjach nagłych ZSM i wskazane przez niego osoby będą uprawnieni do wstępu do wydanych SIMiN części Budynku Głównego bezzwłocznie, nawet pod nieobecność SIMiN, o czym ZSM powinien bezzwłocznie poinformować SIMiN.
- 7.4. SIMiN uprawnione będzie do umieszczenia oznaczenia SIMiN, tablic informacyjnych oraz reklamowych na dachu i elewacji Budynku Głównego, przed Budynkiem Głównym oraz przy każdym z wjazdów na teren Nieruchomości, jak również w innych miejscach na Nieruchomości, gdzie oznaczenie takie będzie potrzebne i właściwe w ocenie SIMiN. Koszt montażu i utrzymania tych oznaczeń poniesie SIMiN. Wynagrodzenie ZSM z tego tytułu zostało uwzględnione w czynszu najmu.
- 7.5. ZSM zobowiązuje się do:
- 7.5.1. niezwłocznego podejmowania starań w celu uzyskania zgody Właściciela na realizację uprawnień SIMiN, wynikających z niniejszej Umowy, jeżeli będzie ona wymagana zgodnie z treścią obowiązujących przepisów i stosunku umownego wiążącego ZSM z Właścicielem oraz do uzyskania takich zgód w najkrótszym możliwym terminie;
 - 7.5.2. kontynuowania działań w celu nabycia Nieruchomości od Właściciela oraz do ostatecznego nabycia Nieruchomości w najkrótszym możliwym terminie;
 - 7.5.3. W przypadku gdy w terminie do dnia 30 czerwca 2014 r. ZSM nie nabydzie prawa własności Nieruchomości, ZSM zobowiązuje się w tym terminie doprowadzić do zmiany Umowy Dzierżawy Nieruchomości (jak zdefiniowano w Paragrafie 9.1.3.) w taki sposób, że umowa ta będzie obowiązywać na czas określony, nie krótszy niż okres najmu przewidziany w Paragrafie 3, zobowiązuje się nie dokonywać zmian takich postanowień Umowy Dzierżawy Nieruchomości, które miałyby negatywny wpływ na wykonanie niniejszej Umowy i zapewnić obowiązywanie Umowy Dzierżawy Nieruchomości przez okres najmu określony w niniejszej Umowie. W terminie 7 dni od daty zmiany Umowy Dzierżawy Nieruchomości, ZSM dostarczy SIMiN uwierzytelnioną kopię aneksu do tejże umowy z datą pewną.
- 7.6. W związku z faktem, że na Nieruchomości ustanowiono prawa osób trzecich, których listę wraz z mapą sytuacyjną oraz treścią umowy najmu z Boromeuszkami zawiera Załącznik nr 7, Strony postanawiają, co następuje:
- 7.6.1. SIMiN zobowiązuje się wstąpić w miejsce ZSM jako wynajmujący części Budynku Głównego, zajmowanej w dniu zawarcia Umowy przez Boromeuszki. SIMiN zobowiązuje się nie wypowiedzieć tej umowy przed upływem okresu najmu, określonego w Paragrafie 3 Umowy, za wyjątkiem przypadków, które uzasadniają rozwiązanie tej umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
 - 7.6.2. W odniesieniu do pozostałych umów najmu, wymienionych w Załączniku nr 7 - ZSM zobowiązuje się do doprowadzenia do rozwiązania tych umów i zwrotu pomieszczeń

zajmowanych przez najemców w stanie umożliwiającym wykonanie zobowiązań ZSM wobec SIMiN, w szczególności zaś wydanie Nieruchomości w terminach i stanie przewidzianym w Umowie.

- 7.7. Strony uzgadniają, że określony w Paragrafie 8 Warunkowej Umowy Sprzedaży Know-How nr 2/2012, zawartej pomiędzy Stronami w dniu 19 czerwca 2012 roku pozostaje w mocy w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, z tym zastrzeżeniem, że zakaz konkurencji dotyczy obu Stron na terenie Gminy Chorzów.
- 7.8. SIMiN zobowiązuje się do doręczenia ZSM w terminie 14 dni od dnia wydania części Nieruchomości, o której mowa w Paragrafie 2.1., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania Nieruchomości po wygaśnięciu Umowy. Oświadczenie to zostanie złożone w formie aktu notarialnego.
- 7.9 W przypadku rozwiązania Umowy z winy SIMiN przed terminem na który została zawarta SIMiN zobowiązuje się do podjęcia wszelkich starań w celu przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z umów zawartych z NFZ w zakresie usług ginekologiczno-położniczych oraz noworodkowych.

8. PRACE ADAPTACYJNE

Zakres Prac Adaptacyjnych

- 8.1. SIMiN zobowiązuje się dostosować Budynek Główny do wymogów prowadzenia działalności, o której mowa w Paragrafie 1.3., przewidzianych w ustawie o działalności leczniczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 217) oraz wynikających z prawa budowlanego i przepisów ppoż.
- 8.2. W celu realizacji zobowiązania przewidzianego w ustępie poprzedzającym SIMiN będzie uprawniony i zobowiązany do wykonania w Budynku Głównym i na terenie Nieruchomości wszelkiego rodzaju prac adaptacyjnych (w tym w szczególności prac wykończeniowych, wyposażeniowych, remontowych oraz prac budowlanych), których konieczność wykonania wynika z dokumentacji stanowiącej Załącznik nr 8 do niniejszej Umowy – dalej łącznie jako „Prace Adaptacyjne”. Strony są zgodne co do tego, że obowiązek wykonania powyższych Prac Adaptacyjnych jest ograniczony do prac niezbędnych do umożliwienia SIMiN prowadzenia działalności o której mowa w Paragrafie 1.3. niniejszej Umowy. W celu uniknięcia wątpliwości Strony wyraźnie uzgadniają, że Prace Adaptacyjne nie obejmują wyposażenia Budynku Głównego w sprzęt medyczny.
- 8.3. Przed przystąpieniem do wykonania Prac Adaptacyjnych, SIMiN przedstawi ZSM koncepcję zagospodarowania przestrzennego Budynku Głównego. Uwzględniając fakt, że SIMiN będzie wykonywał Prace Adaptacyjne stopniowo – tj. etapami na poszczególnych częściach Budynku Głównego – obowiązek przedstawienia koncepcji przed rozpoczęciem wykonania Prac Adaptacyjnych ogranicza się do tej części Budynku Głównego, którego dotyczyć będą planowane prace.
- 8.4. Strony uzgadniają, że w pierwszej kolejności SIMiN przedstawi koncepcję zagospodarowania przestrzennego obejmującą wskazaną przez SIMiN część Budynku Głównego, obejmującą Prace Adaptacyjne, których wykonanie jest niezbędne do wypełnienia minimalnych wymagań NFZ warunkujących możliwość zawarcia i należytego wykonywania umowy na udzielanie świadczeń leczniczych w zakresie określonym w Paragrafie 1.3. SIMiN wskaże ZSM, które z przekazywanych mu koncepcji mają charakter określony w zdaniu poprzedzającym.
- 8.5. ZSM jest uprawniony do wniesienia zastrzeżeń do koncepcji zagospodarowania przestrzennego Budynku Głównego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Brak wniesienia zastrzeżeń do koncepcji i/lub do poszczególnych prac objętych koncepcją we wskazanym wyżej terminie uważa się za zgodę na wykonanie wszystkich przewidzianych nią Prac Adaptacyjnych. ZSM może również wyrazić z góry zgodę na wykonanie określonych Prac Adaptacyjnych, składając SIMiN oświadczenie na piśmie.
- 8.6. ZSM nie będzie kwestionować treści koncepcji zagospodarowania przestrzennego Budynku Głównego, ani przyjętych w niej założeń, jeśli będą zasadniczo zgodne z celem przewidzianym w Paragrafie 8.1 powyżej. ZSM nie jest w szczególności uprawniony do kwestionowania rozwiązań estetycznych, komunikacyjnych i funkcjonalnych przyjętych we wskazanej wyżej koncepcji jeśli będą one zgodne z celem przewidzianym w Paragrafie 8.1 powyżej, tj. realizacja zaproponowanych rozwiązań umożliwi wykonywanie przez SIMiN w Budynku Głównym działalności o której mowa w Paragrafie 1.3.

- 8.7. ZSM zobowiązuje się zapewnić uzyskanie zgody Właściciela Nieruchomości na realizację wszystkich Prac Adaptacyjnych, których wykonanie wedle wyłącznej oceny SIMiN, jest niezbędne do wykonania zobowiązania przewidzianego w Paragrafie 8.1. Obowiązek zapewnienia zgody Właściciela Nieruchomości dotyczy w szczególności wszelkich prac budowlanych, w tym dotyczących konstrukcji budynku. Jeżeli do należytej realizacji Prac Adaptacyjnych niezbędne okaże się wykonanie prac lub zlokalizowanie zaplecza budowy na terenie nieobjętym przedmiotem niniejszej Umowy, a należącym do ZSM, Gminy Chorzów lub Miasta - Powiatu Chorzów, ZSM zobowiązany będzie udzielić lub zapewnić udzielenie zgody przez wskazane podmioty na wykonanie takich prac lub zajęcie terenu pod zaplecze budowy. Zobowiązania ZSM przewidziane w niniejszym ustępie mają charakter gwarancyjny i są oparte na zasadzie ryzyka.
- 8.8. Jeżeli wykonanie całości lub części Prac Adaptacyjnych wymagać będzie zgłoszenia zamierzenia budowlanego do Prezydenta Miasta Chorzowa, uzyskania pozwolenia na budowę, lub uzyskania innych orzeczeń administracyjnych, SIMiN we własnym zakresie wystąpi o ich wydanie. ZSM będzie wówczas zobowiązany dołożyć wszelkich starań i współpracować z SIMiN w dobrej wierze w możliwie szerokim zakresie w celu niezwłocznego uzyskania takiego pozwolenia, zezwolenia lub w celu uzyskania innych orzeczeń administracyjnych, umożliwiających wykonanie przewidzianych Prac Adaptacyjnych bez zbędnej zwłoki.
- 8.9. SIMiN zobowiązuje się do rozbiórki Budynku Przyległego, a ZSM wyraża zgodę na jego rozbiórkę. Po przeprowadzeniu rozbiórki SIMiN jest uprawniony do wybudowania na tym terenie parkingu. Postanowienia Paragrafu 8.7 i 8.8 stosuje się odpowiednio.
- 8.10. SIMiN wykona Prace Adaptacyjne z należyłą starannością na podstawie koncepcji zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przygotowaną dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę (w zakresie w jakim będzie wymagane) i innymi, stosownymi przepisami i normami, jak również w sposób zgodny z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej oraz warunkami niniejszej Umowy. SIMiN prześle ZSM jeden egzemplarz projektu budowlanego, na podstawie którego SIMiN uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę w wersji papierowej oraz elektronicznej - w terminie 30 dni od dnia uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę. SIMiN powinien stosować się w rozsądnym zakresie również do wytycznych i zaleceń ZSM dotyczących Prac Adaptacyjnych lub sposobu ich wykonania i które nie są sprzeczne z zaakceptowaną przez Strony dokumentacją i/lub nie wpływają na termin i koszt wykonania Prac Adaptacyjnych, przy czym ZSM ma obowiązek każdorazowo uzasadnić zasadność wykonania przez SIMiN wydanych wytycznych i zaleceń. Po zakończeniu Prac Adaptacyjnych SIMiN w terminie 30 dni od dnia ich zakończenia prześle ZSM inwentaryzację wykonanych prac w wersji papierowej i w wersji elektronicznej oraz informację dotyczącą wysokości poniesionych kosztów prac adaptacyjnych.

Termin realizacji Prac Adaptacyjnych

- 8.11. SIMiN zobowiązany jest zakończyć realizację Prac Adaptacyjnych w terminie 12 miesięcy od wydania przez ZSM ostatniej części Nieruchomości. Przez termin zakończenia realizacji Prac Adaptacyjnych rozumie się datę odbioru Prac Adaptacyjnych przez SIMiN.
- 8.12. Termin przewidziany w ustępie poprzedzającym został przez Strony uzgodniony w oparciu o założenie, że stan Budynku Głównego odpowiada dokumentacji ujawnionej SIMiN przez ZSM w toku postępowania przetargowego na wynajem Nieruchomości (Załącznik nr 8 do niniejszej Umowy), a dokumentacja ta przedstawia pełny, rzetelny i zgodny z rzeczywistością obraz stanu Budynku Głównego. Jeżeli po podpisaniu niniejszej Umowy okaże się, że stan techniczny Budynku Głównego nie odpowiada wskazanej wyżej dokumentacji, w wyniku czego osiągnięcie celu przewidzianego w Paragrafie 8.1 Umowy wymaga wykonania prac zastępczych lub dodatkowych, wówczas termin zakończenia realizacji Prac Adaptacyjnych zostanie odpowiednio wydłużony. Strony zgodnie oświadczają, że wiedza SIMiN o stanie technicznym Budynku Głównego wynika wyłącznie z dokumentacji przedstawionej przez ZSM i stanowiącej Załącznik nr 8 do niniejszej Umowy, a SIMiN nie był i nie jest zobowiązany do dokonywania założeń lub wyprowadzania wniosków innych niż wynikające wprost z przekazanej przez ZSM dokumentacji.
- 8.13. Termin przewidziany w Paragrafie 8.11 ulega automatycznemu odpowiedniemu wydłużeniu w przypadku nieuzyskania przez SIMiN prawomocnego pozwolenia na budowę oraz innych prawomocnych orzeczeń administracyjnych niezbędnych do realizacji całości lub części Prac Adaptacyjnych w terminie 2 miesięcy od daty złożenia stosowanego wniosku z przyczyn nie dotyczących SIMiN. W przypadku skutecznego uzupełnienia wniosku na zasadach

przewidzianych właściwymi przepisami prawa, termin 2 miesięcy liczy się od daty złożenia pierwotnego wniosku.

8.14. SIMiN zobowiązuje się do wykonania rozbiórki Budynku Przyległego po uprzednim wydaniu SIMiN całości Nieruchomości, w terminie 3 miesięcy od spełnienia się ostatniego z następujących warunków:

- a/ otrzymania od ZSM żądania rozbiórki Budynku Przyległego – żądanie zostanie sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności;
- b/ otrzymania prawomocnego pozwolenia na rozbiórkę Budynku Przyległego;

Koszt i rozliczenie realizacji Prac Adaptacyjnych

8.15. Strony zgodnie postanawiają, że z zastrzeżeniem postanowień Paragrafu 8.16 – 8.18 poniżej, koszty realizacji Prac Adaptacyjnych ponosi SIMiN.

8.16. Po upływie okresu najmu SIMiN będzie uprawnione do demontażu wszystkich urządzeń i wyposażenia zamontowanych w Budynku Głównym, o ile demontaż tych urządzeń i wyposażenia będzie możliwy bez uszkodzenia Budynku Głównego. SIMiN nie naruszy w trakcie demontażu integralności instalacji Budynku Głównego.

8.17. W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez ZSM z przyczyn innych niż wskazane w Paragrafie 11.1. lub w razie wypowiedzenia Umowy przez SIMiN z przyczyn dotyczących ZSM (tj. wskazanych w Paragrafie 11.4. Umowy) lub wygaśnięcia Umowy z innych przyczyn leżących po stronie ZSM lub Właściciela przed terminem, na który została zawarta, lecz nie w wyniku zawarcia porozumienia rozwiązującego Umowę, ZSM będzie zobowiązane do zwrotu na rzecz SIMiN kosztów poniesionych na wykonanie wszystkich Prac Adaptacyjnych:

- a/ jeśli wygaśnięcie Umowy nastąpiło przed dniem wydania całości Nieruchomości na rzecz SIMiN – w pełnej wysokości;
- b/ jeśli wygaśnięcie Umowy nastąpiło po dacie wydania całości Nieruchomości na rzecz SIMiN – w proporcji w jakiej pozostaje (i) liczba pełnych miesięcy kalendarzowych pozostałych do upływu okresu najmu przewidzianego w Paragrafie 3 do (ii) liczby pełnych miesięcy kalendarzowych okresu najmu przewidzianego w Paragrafie 3, liczonej wszakże od daty wydania całości Nieruchomości na rzecz SIMiN.

8.18. Zasady zwrotu kosztów Prac Adaptacyjnych, przewidziane w Paragrafie 8.17 powyżej, stosuje się również do obowiązku zwrotu kosztów budowy parkingu.

8.19. Ilekroć w niniejszym paragrafie Strony przewidziały obowiązek zapłaty lub zwrotu określonej kwoty przez ZSM na rzecz SIMiN, ZSM będzie zobowiązane do dokonania zapłaty w terminie 90 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wraz z kosztorysem wykonanych prac.

8.20. SIMiN jest zobowiązany zapewnić bieżące usuwanie odpadów powstałych w toku realizacji Prac Adaptacyjnych na swój koszt.

9. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ZSM

9.1. ZSM oświadcza i zapewnia SIMiN, że poniższe oświadczenia oraz zapewnienia zawarte w niniejszym Paragrafie 9.1 są prawdziwe, rzetelne i nie wprowadzające w błąd według stanu na dzień podpisania niniejszej Umowy oraz będą prawdziwe, rzetelne i nie wprowadzające w błąd w całym okresie obowiązywania niniejszej Umowy:

9.1.1. Upoważnienie. Właściwe Zawarcie Umowy: ZSM ma wszystkie wymagane umocowania i upoważnienia konieczne do zawarcia niniejszej Umowy oraz do wykonania swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, a Umowa ta została należycie zawarta przez ZSM oraz stanowi ważne i wiążące prawnie zobowiązanie ZSM, wykonalne względem ZSM zgodnie z jej postanowieniami, w szczególności ZSM uzyskała zgodę Prezydenta Miasta Chorzowa na przeprowadzenie przetargu i zawarcie niniejszej Umowy; w szczególności ZSM oświadcza i potwierdza, że uzyskał wszelkie wymagane przepisami prawa i obowiązującymi umowami zgody właściwych organów i podmiotów na zawarcie niniejszej Umowy, w szczególności zaś zgodę Prezydenta Miasta Chorzowa, wydaną w przepisanej prawem formie i treści;

- 9.1.2. Zgodność z Uchwałą: zawarcie niniejszej Umowy, jak również przeprowadzenie przetargu, w wyniku którego doszło do wyboru SIMiN jako najemcy jest zgodne z uchwałą nr X/148/11 Rady Miasta Chorzowa z dnia 25 sierpnia 2011 roku 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, w szczególności nie narusza § 3 Uchwały, gdyż nie prowadzi do ograniczenia zakresu usług świadczonych przez ZSM, albowiem ZSM zapewni kontynuowanie działalności dotychczas prowadzonej na Nieruchomości w Nowej Lokalizacji;
- 9.1.3. Tytuł prawny do Pomieszczeń: ZSM dysponuje niespornym tytułem prawnym do Nieruchomości – jest bowiem dzierżawcą Nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 8 września 2004 roku, zmienionej kolejnymi aneksami (dalej zwanej „**Umową Dzierżawy Nieruchomości**”), zawartej z Właścicielem, a treść Umowy Dzierżawy Nieruchomości umożliwia zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy zgodnie z jej postanowieniami. Treść Umowy Dzierżawy Nieruchomości wraz z wszelkimi zmianami stanowi Załącznik nr 9. Ponadto, ZSM podejmuje starania w celu nabycia własności Nieruchomości, a dotychczasowym efektem tych działań jest podjęcie przez Radę Miasta Chorzowa uchwały nr XL/762/13 z dnia 19 grudnia 2013 roku, wyrażającej zgodę na dokonanie darowizny Nieruchomości na rzecz ZSM.
- 9.1.4. Brak Naruszeń: Zawarcie przez ZSM niniejszej Umowy nie narusza i nie będzie naruszać (i) jakichkolwiek istotnych umów, zobowiązań, orzeczeń lub zarządzeń, w stosunku do których ZSM jest stroną lub które wiążą ZSM, (ii) jakichkolwiek praw i regulacji mających zastosowanie do ZSM;
- 9.1.5. Spory: Nie toczą się z udziałem ZSM ani nie zagrażają ZSM żadne roszczenia, spory, postępowania arbitrażowe, śledztwa lub postępowania sądowe przed jakimkolwiek sądem, instytucją lub władzą administracyjną lub sądem polubownym w związku z transakcjami przewidzianymi w niniejszej Umowie lub w inny sposób istotnie wpływające na zdolność ZSM do wykonania jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy;
- 9.1.6. Brak Okoliczności Przeciwnych: ZSM nie posiada wiedzy o żadnych okolicznościach mogących wyłączyć lub ograniczyć możliwość realizacji jego zobowiązań określonych w niniejszej Umowie;
- 9.1.7. Obciążenia: Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek praw osób trzecich, w tym w szczególności prawa pierwszeństwa, pierwokupu lub odkupu lub jakichkolwiek innych praw o charakterze obligacyjnym, w tym ustanowionych na zabezpieczenie takich jak cesja, przewłaszczenie na zabezpieczenie oraz zastrzeżenie prawa własności lub uprawniających do korzystania jak najem, dzierżawa, użyczenie, lub też jakichkolwiek praw o charakterze rzeczowym, w tym hipoteki lub zastawu, za wyjątkiem umów najmu, wskazanych w Załączniku nr 7 przy czym treść tych umów nie utrudni ani nie uniemożliwi realizacji Umowy; zobowiązania Stron dotyczące relacji z podmiotami tych praw określa Paragraf 7.6.;
- 9.1.8. Stan faktyczny i możliwość przeprowadzenia Prac Adaptacyjnych: Nieruchomość wymaga przeprowadzenia Prac Adaptacyjnych zgodnie z postanowieniami Paragrafu 8 w celu jej dostosowania do działalności planowanej przez SIMiN, przy czym: (i) dokumenty i informacje podane do publicznej wiadomości w ramach przetargu, w wyniku którego wyłoniono SIMiN jako najemcę Nieruchomości stanowią całość istotnych informacji, niezbędnych dla oceny zakresu i szacowanych kosztów Prac Adaptacyjnych; (ii) nie istnieją żadne przeszkody faktyczne i prawne dla realizacji Prac Adaptacyjnych, w szczególności zaś możliwe jest uzyskanie pozwolenia na przeprowadzenie niezbędnych robót budowlanych i przeprowadzenie takich robót; (iii) Nieruchomość, oraz jej części składowe, w szczególności zaś Budynek Główny i Budynek Przyległy nie stanowią zabytków w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa; (iv) nie istnieją żadne przeszkody faktyczne i prawne dla uzyskania zgody Właściciela na przeprowadzenie Prac Adaptacyjnych;
- 9.1.9. Brak Upadłości i Egzekucji: Żadne postępowanie sądowe ani administracyjne nie toczy się ani nie grozi ZSM w związku upadłością, układem lub jakimkolwiek podobnym postępowaniem z udziałem wierzycieli. ZSM nie znajduje się w likwidacji. Nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne wobec ZSM;

9.1.10. Ujawnienie: Wszelkie informacje oraz dokumenty przedstawione SIMiN w związku z niniejszą Umową są kompletne, prawdziwe, prawidłowe, należycie odzwierciedlają sytuację prawną ZSM i stan faktyczny Nieruchomości (w tym Budynku Głównego i Budynku Przyległego) oraz nie pomijają jakichkolwiek istotnych faktów, które mogłyby mieć istotny wpływ na decyzję SIMiN o zawarciu niniejszej Umowy.

- 9.2. ZSM niezwłocznie zawiadomi SIMiN w przypadku, gdy uzyska informację, że którekolwiek Oświadczenie ZSM stanie się nieprawdziwe, nierzetelne lub wprowadzające w błąd.
- 9.3. ZSM naprawi SIMiN jakąkolwiek szkodę poniesioną przez SIMiN w wyniku tego, iż którekolwiek z oświadczeń ZSM jest lub okaże się nieprawdziwe, nierzetelne lub wprowadzające w błąd. SIMiN zobowiązuje się niezwłocznie poinformować ZSM o wystąpieniu zdarzenia powodującego taką szkodę i podjąć wszelkie uzasadnione działania mające na celu zapobiegnięcie wystąpienia lub minimalizacji takiej szkody, a także umożliwić ZSM podjęcie w wyznaczonym przez SIMiN terminie działań mających na celu zapobiegnięcie wystąpienia lub minimalizacji takiej szkody.
- 9.4. Odpowiedzialność ZSM za wady oświadczeń ZSM ma charakter gwarancyjny i oparta jest na zasadzie ryzyka. Odpowiedzialność ZSM za wady oświadczeń ZSM wygasa, jeżeli w terminie 3 (trzech) lat od dnia zawarcia Umowy SIMiN nie doręczy ZSM pisemnego żądania zapłaty odszkodowania.

10. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA SIMiN

10.1. SIMiN oświadcza i zapewnia ZSM, że poniższe oświadczenia oraz zapewnienia zawarte w niniejszym Paragrafie 10.1 są prawdziwe, rzetelne i niewprowadzające w błąd według stanu na dzień podpisania niniejszej Umowy oraz będą prawdziwe, rzetelne i niewprowadzające w błąd w okresie obowiązywania niniejszej Umowy:

10.1.1. Upoważnienie. Właściwe Zawarcie Umowy: SIMiN ma wszystkie wymagane umocowania i upoważnienia konieczne do zawarcia niniejszej Umowy oraz do wykonania swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, a Umowa ta została należycie zawarta przez SIMiN oraz stanowi ważne i wiążące prawnie zobowiązanie SIMiN, wykonalne względem SIMiN zgodnie z jej postanowieniami;

10.1.2. Brak Naruszeń: Zawarcie przez SIMiN niniejszej Umowy nie narusza i nie będzie naruszać (i) jakichkolwiek istotnych umów, zobowiązań, orzeczeń lub zarządzeń, w stosunku do których SIMiN jest stroną lub które wiążą SIMiN, (ii) jakichkolwiek praw i regulacji mających zastosowanie do SIMiN;

10.1.3. Spory: Nie toczą się z udziałem SIMiN ani nie zagrażają SIMiN żadne roszczenia, spory, postępowania arbitrażowe, śledztwa lub postępowania sądowe przed jakimkolwiek sądem, instytucją lub władzą administracyjną lub sądem polubownym w związku z transakcjami przewidzianymi w niniejszej Umowie lub w inny sposób istotnie wpływające na zdolność SIMiN do wykonania jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy;

10.1.4. Brak Okoliczności Przeciwnych: SIMiN nie posiada wiedzy o żadnych okolicznościach mogących wyłączyć lub ograniczyć możliwość realizacji jego zobowiązań określonych w niniejszej Umowie;

10.2. SIMiN niezwłocznie zawiadomi ZSM w przypadku, gdy uzyska informację, że którekolwiek Oświadczenie SIMiN stanie się nieprawdziwe, nierzetelne lub wprowadzające w błąd.

10.3. SIMiN naprawi ZSM jakąkolwiek szkodę poniesioną przez ZSM w wyniku tego, iż którekolwiek z oświadczeń SIMiN jest lub okaże się nieprawdziwe, nierzetelne lub wprowadzające w błąd. ZSM zobowiązuje się niezwłocznie poinformować SIMiN o wystąpieniu zdarzenia powodującego taką szkodę i podjąć wszelkie uzasadnione działania mające na celu zapobiegnięcie wystąpienia lub minimalizacji takiej szkody, a także umożliwić SIMiN podjęcie w wyznaczonym przez ZSM terminie działań mających na celu zapobiegnięcie wystąpienia lub minimalizacji takiej szkody.

10.4. Odpowiedzialność SIMiN za wady oświadczeń SIMiN ma charakter gwarancyjny i oparta jest na zasadzie ryzyka. Odpowiedzialność SIMiN za wady oświadczeń SIMiN wygasa, jeżeli w terminie 3 (trzech) lat od dnia zawarcia Umowy ZSM nie doręczy SIMiN pisemnego żądania zapłaty odszkodowania.

11. ROZWIĄZANIE UMOWY

11.1. ZSM jest uprawniony do rozwiązywania niniejszej Umowy z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:

- 11.1.1. SIMiN pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu najmu za co najmniej 2 (dwa) pełne okresy płatności;
- 11.1.2. SIMiN narusza swoje zobowiązanie określone w Paragrafie 7.7. niniejszej Umowy;
- 11.1.3. SIMiN narusza swoje zobowiązanie określone w Paragrafie 7.8. niniejszej Umowy;
- 11.1.4. SIMiN używa Nieruchomość w sposób rażąco sprzeczny z Umową lub z jej przeznaczeniem, gdy zaniedbuje Nieruchomość do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub poważne uszkodzenie, albo eksploatuje Nieruchomość w sposób zasadniczo obniżający jej wartość ponad normalne zużycie;

11.2. W przypadkach, o których mowa w Paragrafie 11.1. ZSM będzie zobowiązany do pisemnego wezwania SIMiN do zapłaty zaległych należności, zaprzestania działalności konkurencyjnej, doręczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub usunięcia innego naruszenia Umowy z wyznaczeniem SIMiN dodatkowego jednomiesięcznego terminu do wykonania tych zobowiązań lub zaprzestania naruszeń. Uprawnienie do rozwiązywania umowy powstaje, jeżeli SIMiN w tym terminie nie zapłaci ZSM kwot wymienionych w wezwaniu lub gdy nie zaprzestał działalności konkurencyjnej, nie złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji, lub nie usunął wskazanego przez ZSM naruszenia Umowy.

11.3. W przypadku, gdy w okresie wypowiedzenia SIMiN uregułuje wszystkie zaległości, lub zaprzestanie naruszeń zakazu konkurencji, złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji, bądź usunie wskazane przez ZSM naruszenie Umowy, oświadczenie ZSM o rozwiązaniu niniejszej Umowy staje się bezskuteczne.

11.4. SIMiN jest uprawniony do rozwiązywania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w każdym z następujących przypadków:

- 11.4.1. ZSM uniemożliwia SIMiN korzystanie z Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz postanowieniami niniejszej Umowy, w tym w szczególności uniemożliwia prowadzenie działalności, o której mowa w Paragrafie 1.3. w zakresie zamierzonym przez SIMiN;
- 11.4.2. ZSM opóźnia się z wydaniem poszczególnych części Nieruchomości w stosunku do terminów, określonych w Paragrafie 2;
- 11.4.3. postęp realizacji robót budowlanych w Nowej Lokalizacji wskazuje, że nie będzie możliwe terminowe wydanie poszczególnych części Nieruchomości przez ZSM zgodnie z postanowieniami Paragrafu 2, co zostanie stwierdzone opinią niezależnego renomowanego konsultanta technicznego wybranego przez SIMiN.
- 11.4.4. postęp realizacji Prac Adaptacyjnych przewidzianych w koncepcjach zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w Paragrafie 8.4 wskazuje, że nie będzie możliwe zakończenie tych Prac Adaptacyjnych i uzyskanie zgód, pozwoleń i odbiorów niezbędnych do wypełnienia warunków udzielania świadczeń leczniczych w zakresie o którym mowa w Paragrafie 1.3 w terminie do dnia 30 sierpnia 2014 roku, a sytuacja taka ma miejsce z przyczyn niezależnych od SIMiN, w szczególności gdy :

- a/ Właściciel nie udzielił zgód niezbędnych do realizacji niniejszej Umowy albo nie udzielił zgód przewidzianych w Paragrafie 8.7., co uniemożliwia lub znacząco utrudnia realizację Prac Adaptacyjnych zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi, przedstawionymi przez SIMiN;
- b/ właściwy organ wyda decyzję o odmowie udzielenia pozwolenia na wykonanie Prac Adaptacyjnych lub SIMiN nie uzyska prawomocnej decyzji o pozwoleniu na wykonanie Prac Adaptacyjnych w terminie określonym w pkt 4 Załącznika nr 3 do niniejszej Umowy lub pozwolenie takie zostanie uchylone lub unieważnione, co będzie skutkować brakiem możliwości realizacji Prac Adaptacyjnych, względnie zostanie wydany inny akt administracyjny uniemożliwiający terminową realizację Prac Adaptacyjnych;

- 11.4.5. niezbędne jest wykonanie dodatkowych Prac Adaptacyjnych, których konieczność wykonania ujawniła się dopiero po zawarciu niniejszej Umowy w okolicznościach określonych w Paragrafie 8.12. powyżej, a bez ich przeprowadzenia Budynek Główny nie będzie się nadawać do prowadzenia działalności określonej w Paragrafie 1.3. lub jego przydatność do prowadzenia takiej działalności będzie w znacznym stopniu ograniczona, a koszt ich przeprowadzenia przekracza kwotę 2.000.000 złotych;
- 11.4.6. ZSM nie wykona któregokolwiek ze zobowiązań, określonych w Paragrafie 7.5.3. lub narusza zobowiązanie przewidziane w Paragrafie 7.7;
- 11.4.7. Umowa najmu pomieszczeń nr N/7/2012 z dnia 19 czerwca 2012 roku zostanie rozwiązana przez którąkolwiek ze Stron przed upływem okresu na jaki została zawarta.
- 11.5. Wypowiedzenie Umowy przez SIMiN z przyczyny, o której mowa w Paragrafie 11.4.5. może nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od dnia wydania pierwszej części Budynku Głównego, przy czym ZSM umożliwi dokonanie w odpowiednim terminie dostępu do całości Budynku Głównego.
- 11.6. W przypadkach określonych w Paragrafach 11.4.1. – 11.4.3., 11.4.4. a/, 11.4.6. SIMiN powinien wyznaczyć ZSM dodatkowy okres 1 (jednego) miesiąca na zaprzestanie takich naruszeń, z zastrzeżeniem, że w przypadku bezskutecznego upływu tego terminułoży oświadczenie o rozwiązaniu niniejszej Umowy.
- 11.7. Rozwiązanie Umowy powoduje również rozwiązanie w tym samym terminie umowy najmu pomieszczeń nr N/7/2012 zawartej między Stronami w dniu 19 czerwca 2012 roku. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony postanawiają, że niniejsze postanowienie stanowi również zmianę ww. umowy, wprowadzającą skutek jej rozwiązania w przypadku rozwiązania Umowy.

12. ZWROT POMIESZCZEŃ

- 12.1. SIMiN jest obowiązany zwrócić ZSM Nieruchomość w ostatnim dniu okresu najmu, a w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy – w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia jej rozwiązania („Data Zwrotu”) w stanie istniejącym w dacie wydania, z uwzględnieniem wykonanych Prac Adaptacyjnych oraz normalnego zużycia.
- 12.2. W Dacie Zwrotu Strony sporządzą pisemny protokół dokumentujący zwrot Nieruchomości, zawierający szczegółowy opis stanu Nieruchomości w chwili jej zwrotu.
- 12.3. Jeżeli SIMiN nie zwróci ZSM Nieruchomości w Dacie Zwrotu będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz ZSM kary umownej, za każdy dzień bezumownego korzystania z Nieruchomości, w wysokości stanowiącej dwukrotność 1/30 kwoty miesięcznego czynszu najmu. SIMiN będzie również zobowiązany do zapłaty za okres bezumownego korzystania z Nieruchomości Opłat Eksploatacyjnych – o ile będą one należne zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

13. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I KARY UMOWNE

- 13.1. SIMiN ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w Nieruchomości z winy jego pracowników, dostawców oraz wykonawców.
- 13.2. ZSM nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia SIMiN, oraz za szkody wyrządzone w mieniu SIMiN, znajdującym się w Nieruchomości, dokonane przez osoby trzecie lub spowodowane działaniem siły wyższej.
- 13.3. SIMiN nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Nieruchomości będące następstwem jej prawidłowego używania.
- 13.4. SIMiN ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do ZSM, jak również osób trzecich (w tym personelu SIMiN i podwykonawców) za wszelkie szkody powstałe na terenie placu budowy w wyniku wykonywania przez SIMiN robót objętych niniejszą Umową, włączając w to szkody w budowlach, urządzeniach, drogach itp. spowodowane przez personel SIMiN, jego podwykonawców, dostawców lub inne osoby pracujące na zlecenie SIMiN. SIMiN jest zobowiązany do całkowitego naprawienia takich szkód we własnym zakresie. SIMiN ponosić będzie odpowiednio odpowiedzialność za wszelkie roszczenia, szkody, straty i wydatki poniesione w związku z uszczerbkiem na zdrowiu, chorobą lub śmiercią kogokolwiek lub na wypadek szkody lub straty w mieniu, powstałej lub spowodowanej w wyniku wykonywania robót

przez SIMiN, personel SIMiN, jego podwykonawców i inne osoby trzecie działające na zlecenie SIMiN przy realizacji robót.

- 13.5. SIMiN winien przestrzegać wszelkich obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, zadbać o bezpieczeństwo personelu SIMiN oraz innych osób SIMiN uprawnionych do przebywania w miejscu wykonywania robót i innych obiektach mieszczących się na terenie placu budowy i zadba on również o to, by roboty były wykonywane w sposób niezagrażający tym osobom, czy obiektom.
- 13.6. W trakcie realizacji robót, na terenie placu budowy, SIMiN zapewni swojemu personelowi stosowne zaplecze (w tym sanitarne) wraz z szatniami i biurem. SIMiN zapewni bieżący wywóz odpadów, śmieci z zaplecza budowy - związanych z wykonaniem niniejszej umowy, oświetlenie stanowiskowe, transport wewnątrz budowy, schodnie, rusztowania oraz usuwanie śniegu z miejsc wykonywania prac.
- 13.7. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez ZSM z przyczyn określonych w Paragrafie 11.1, SIMiN zobowiązane będzie do zapłaty kary umownej w wysokości stanowiącej iloczyn liczby dni pozostałych od dnia wygaśnięcia Umowy do dnia upływu okresu najmu przewidzianego w Paragrafie 3 i kwoty czynszu najmu obliczonej w oparciu o: (i) powierzchnię Nieruchomości, wydaną SIMiN na dzień dokonania takiego wypowiedzenia; (ii) stawkę czynszu najmu należną według stanu na dzień dokonania takiego wypowiedzenia.
- 13.8. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu z Boromeuszkami z przyczyn innych niż przewidziane w Paragrafie 7.6.1 SIMiN będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie 100.000 (sto tysięcy) złotych.
- 13.9. Zapłata kar umownych przewidzianych w niniejszej Umowie nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
- 13.10. Każda ze Stron jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania w kwocie przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych.

14. **POUFNOŚĆ**

- 14.1. Niniejsza Umowa oraz treść negocjacji i/lub porozumień dotyczących niniejszej Umowy, są poufne ze swej istoty i każda ze Stron zachowa je w poufności, za wyjątkiem następujących sytuacji:
- 14.1.1. W takim zakresie, w jakim jest to wymagane przez jakiegokolwiek przepisy mającego zastosowanie prawa, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż Strona ujawniająca zawiadomi z wyprzedzeniem drugą Stronę o takim ujawnieniu; i/lub
- 14.1.2. Gdy taka informacja jest lub staje się publicznie dostępna bez naruszenia niniejszej Umowy przez odpowiednią Stronę; i/lub
- 14.1.3. Gdy taka informacja jest dostępna dla osoby trzeciej za obopólnym porozumieniem Stron.
- 14.2. Zobowiązania, o których mowa w Paragrafie 14.1 powyżej, pozostają w mocy również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.

15. **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 15.1. Koszty. Każda ze Stron poniesie swoje własne wydatki oraz wynagrodzenie i wydatki swoich doradców, księgowych lub innych przedstawicieli, które wystąpią w związku z niniejszą Umową.
- 15.2. Zawiadomienia. Wszystkie zawiadomienia i inne informacje, które są wymagane lub dozwolone Stronie przez niniejszą Umowę, będą pisemne i będą uważane za właściwie doręczone, jeżeli zostaną doręczone: (i) do rąk własnych - w dniu doręczenia, (ii) przesłane pocztą kurierską lub listem poleconym (za zwrotnym poświadczeniem odbioru) - w dniu doręczenia lub w dniu złożenia drugiego awizo, lub (iii) przesłane pocztą elektroniczną (za potwierdzeniem odbioru) - w dniu doręczenia, z tym jednakże, że kopia jakiegokolwiek wiadomości przesłanej pocztą elektroniczną zostanie niezwłocznie przesłana jednym ze sposobów przewidzianych w punktach (i) i (ii) powyżej do drugiej Strony, zgodnie z podanymi poniżej adresami (lub pod taki inny adres dla doręczeń, który wskaże Strona przez zawiadomienie dokonane zgodnie z niniejszym postanowieniem):

a/ jeżeli do ZSM:

SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich
41-500 Chorzów,
Strzelców Bytomskich 11,
mail: zsm@zsm.com.pl;

b/ jeżeli do SIMiN:

Śląski Instytut Matki i Noworodka Sp. z o.o.
31-752 Kraków,
ul. Ujastek 3
mail: Piotr.nowak@simin.pl.

Doręczenie na adres wskazany powyżej będzie skuteczne, chyba że Strona poprzez wcześniejsze powiadomienie doręczone zgodnie z niniejszym Paragrafem 15.2 zawiadomi drugą Stronę o zmianie swojego adresu.

- 15.3. Całość Porozumienia. Niniejsza Umowa (wraz z Załącznikami) stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami i zastępuje wszelkie wcześniejsze uzgodnienia, porozumienia i oświadczenia, zarówno pisemne jak ustne, uczynione pomiędzy Stronami w przedmiocie objętym niniejszą Umową. Po zawarciu niniejszej Umowy Strony uzgodnią w dobrej wierze treść Załącznika nr 3 do niniejszej Umowy, określającego odpowiednie terminy wykonania niektórych obowiązków Stron w zakresie określonym w Umowie. Uzgadniając treść Załącznika nr 3 Strony uwzględnią cel niniejszej Umowy, postęp Prac Adaptacyjnych, postęp prac przy Nowej Lokalizacji oraz uzasadniony interes Stron. W braku uzgodnienia Załącznika nr 3, Strony dokonają czynności przewidzianych w tym załączniku bez zbędnej zwłoki z uwzględnieniem okoliczności określonych w zdaniu poprzedzającym. Po podpisaniu Załącznika nr 3, stanowi on będzie – wraz z pozostałymi załącznikami – integralną część Umowy.
- 15.4. Zmiany i wypowiedzenie. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy, jak również jej wypowiedzenie lub rozwiązanie za zgodą obu Stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 15.5. Klauzula salwatoryjna. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy będzie nieważne lub utraci zastosowanie, wówczas pozostałe postanowienia Umowy pozostaną w pełni obowiązujące i skuteczne. W takim przypadku postanowienia niniejszej Umowy, które są nieważne lub straciły zastosowanie, będą uważane za zmienione w taki sposób, aby ułatwić zrealizowanie intencji Stron oraz ekonomicznych i prawnych celów, które Strony pragnęły osiągnąć przez postanowienia nieważne lub postanowienia, które utraciły zastosowanie.
- 15.6. Prawo wiążące oraz rozstrzyganie sporów. Niniejsza Umowa będzie poddana prawu polskiemu i zgodnie z nim interpretowana, a Strony niniejszej Umowy poddają się jurysdykcji sądów powszechnych w Katowicach.
- 15.7. Wyłączenie stosowania Regulaminu. Strony niniejszym wyłączają stosowanie obowiązującego ZSM regulaminu postępowania w sprawach o sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste oraz wydzierżawienie, najem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w odniesieniu do przetargu, w wyniku którego zawarto Umowę, w tym negocjacji Umowy.
- 15.8. Przeniesienie praw i obowiązków. SIMiN jest uprawniony do przeniesienia całości praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez odrębnej zgody ZSM na spółki z nią powiązane, wobec niej zależne lub dominujące, nabywcę całości lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa SIMiN, z którą związane jest wykonywanie przedmiotu niniejszej Umowy.]
- 15.9. Podnajem. SIMiN jest uprawnione do oddania całości lub części Nieruchomości w podnajem, o ile nie wpłynie to na możliwość niezakłóconego korzystania z Nieruchomości zgodnie z celem określonym w Paragrafie 1.3. Jeżeli zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy Nieruchomości do podnajmu Nieruchomości wymagana jest zgoda Właściciela, wówczas ZSM zobowiązuje się uzyskać taką zgodę o treści wymaganej przez SIMiN. Zobowiązanie to ma charakter gwarancyjny i ZSM odpowiada za jego wykonanie na zasadzie ryzyka.
- 15.10. Prawo pierwokupu. W przypadku nabycia własności Nieruchomości przez ZSM i zamiaru odsprzedaży Nieruchomości podmiotowi trzeciemu, SIMiN przysługiwać będzie prawo pierwokupu Nieruchomości. SIMiN będzie wykonywać powyższe prawo na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

15.11. Egzemplarze. Niniejszą Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) egzemplarzu dla każdej ze Stron.

W DOWÓD CZEGO, niniejsza Umowa została zawarta przez Strony niniejszej Umowy w Chorzowie, w dniu podanym powyżej.

Za Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Zespół Szpitali Miejskich:

Przez: Jerzy Szafranowicz
Stanowisko: Dyrektor

DYREKTOR
SP ZOZ Zespół Szpitali Miejskich

Jerzy Szafranowicz

SP ZOZ
Zespół Szpitali Miejskich
41-500 Chorzów
ul. Strzelców Bytomskich 11
tel. (032) 34-99-115 fax (032) 2413-952
NIP: 627-19-23-530
- 2 -

Za Śląski Instytut Matki i Noworodka Spółkę z o.o.:

PREZES ZARZĄDU

z. gr. inż. Włodzimierz Kaczmar

Przez: Włodzimierz Kaczmar
Stanowisko: Prezes Zarządu

Śląski Instytut Matki i Noworodka
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
31-752 Kraków, ul. Ujastek 3
NIP 6342805164, Regon 242831771
KRS 0000407557

Lista Załączników:

- 1) Plan sytuacyjny części I Budynku Głównego;
- 2) Plan sytuacyjny części II Budynku Głównego;
- 3) Specyfikacja terminów wykonania niektórych obowiązków umownych.
- 4) Plan sytuacyjny części III Budynku Głównego;
- 5) Wzór protokołu zdawczo odbiorczego;
- 6) Plan sytuacyjny Powierzchni Przyległej;
- 7) Lista umów podnajmu obowiązujących w dacie zawarcia Umowy wraz z planem sytuacyjnym oraz kopią umowy najmu z Boromeuszkami;
- 8) Dokumentacja stanu technicznego Nieruchomości;
- 9) Kopia Umowy Dzierżawy Nieruchomości wraz z aneksami.