

UMOWA NAJMU NR N/2/2023

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 w Katowicach Wydział 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

Preambuła

Niniejsza umowa dotyczy najmu powierzchni 25 m² w pomieszczeniu tzw. „bunkra” z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze, zlokalizowane za magazynem gospodarczym na terenie SP ZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie z siedzibą w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11.

Przedmiotowa Umowa zostaje zawarta zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 21.03.....2023 r. w oparciu Uchwałę Nr X/148/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad zbywania, oddawania w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Chorzów.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 25 m² w pomieszczeniu tzw. „bunkra” z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane za magazynem gospodarczym na terenie SP ZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie z siedzibą w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 2

Termin i warunki najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres **od 01.10.2023 r. do 30.09.2028 r.**
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot umowy najmu powierzchni 25 m² w pomieszczeniu tzw. „bunkra” z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane za magazynem gospodarczym na terenie SP ZOZ Zespołu Szpitali Miejskich w Chorzowie z siedzibą w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11.
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 przez cały okres umowy.
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 zakresie tym związanymi przeciwko Wynajmującemu.

§ 3

Przekazanie przedmiotu najmu

1. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do korzystania na jakiegokolwiek podstawie prawnej podmiotowi trzeciemu.
3. Najemca będzie przestrzegać ustalonych zasad porządku obowiązującego na terenie Wynajmującego, tj. zachowa czystość terenu, drożność komunikacji, nie będzie wytwarzał odpadów szkodliwych dla środowiska.

§ 4

Warunki płatności

1. Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w wysokości miesięcznej:
 - 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 grudnia 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 według stosownych zaleceń, zgodnie z odpowiednią w tym zakresie Uchwałą Rady Miasta Chorzowa określającą wysokość stawek czynszowych za najem i dzierżawę powierzchni.
5. Ewentualna zmiana ustawowa stawki podatku VAT powodować będzie automatyczne naliczanie wysokości stawki miesięcznej czynszu z tytułu najmu według aktualnie obowiązującej stawki VAT (w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego).
6. Czynsz najmu 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.

17

8. Zapłata z tytułu opłat eksploatacyjnych takich jak energia elektryczna 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 kosztów za energię elektryczną, 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.
11. Za datę zapłaty strony przyjmują datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wynajmującego.
12. Wynajmującemu za nieterminową zapłatę należności z tytułu czynszu przysługują odsetki za opóźnienie 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. Objęta umową powierzchnia przeznaczona będzie na pomieszczenia gospodarcze z możliwością adaptacji na magazyn odpadów medycznych, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, wszelkich określonych prawem pozwoleń oraz dostosowania pomieszczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 05 października 2017 r., w sprawie szczegółowego sposobu postępowania z odpadami medycznymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1975) na własny koszt, we własnym zakresie bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych środków.
2. Wynajmujący informuje, że cały teren nieruchomości położonej w Chorzowie przy ul. Strzelców Bytomskich 11 jest wpisany do rejestru zabytków 1357/85, w związku z tym wszelkie prace wymagają bezwzględnie zgody Konserwatora Zabytków.
3. Najemca nie będzie dokonywał w wynajmowanych pomieszczeniach trwałych zmian w konstrukcji budynku i przyjmuje na siebie obowiązek zachowania przedmiotu najmu w stanie nienaruszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Remonty wynajmowanego pomieszczenia wynikające z nieprawidłowego użytkowania lub zaniedbania przez Najemcę wykonywane będą przez niego we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Od daty zawarcia umowy ryzyko utraty lub zniszczenia rzeczy wniesionych do wynajmowanego pomieszczenia obciąża Najemcę.
5. Najemca we własnym zakresie ponosi koszty ubezpieczenia od utraty lub zniszczenia rzeczy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne akty wandalizmu.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez niego w przedmiocie najmu urządzenia.
8. Najemca nie będzie wytwarzał w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu odpadów szkodliwych dla środowiska.
9. Najemca zobowiązany jest do podpisania we własnym zakresie stosownej umowy dotyczącej wywozu odpadów.
10. 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.
11. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy pisemne uwagi w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu.
12. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.
13. Najemca przyjmie na siebie obowiązek przestrzegania zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, bezwzględnego przestrzegania reżimów sanitarnych obowiązujących u Wynajmującego, bezwzględnego przestrzegania zakazu palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych, zachowania drożności dróg dojazdowych i przestrzegania kodeksu

WP

- drogowego oraz zasad porządku na terenie Wynajmującego.
14. Najemca zobowiązany będzie do utrzymania we własnym zakresie drożności i czystości podejścia od zewnętrznej strony do najmowanego pomieszczenia, a w okresie zimowym również do jego odśnieżania.
 15. Najemca przyjmie na siebie odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku awarii wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub C.O. spowodowanej niewłaściwym wykorzystaniem przez Najemcę przedmioty umowy, działaniem osoby trzeciej lub awarii. 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.

§ 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 najmowanej powierzchni w każdym czasie 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.

§ 8

Rozwiązanie umowy

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie, przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 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 wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy spory pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

177

§ 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.
Dyrektora operacyjnego
SP ZOZ Zespół Szpitali ...
Iwona Filip

MICHAŁ PRZEŁĄCZKOWSKI
RADCA PRAWNY
KT 4072