

WZÓR UMOWY NAJMU NR ... / 2025

zawarta w dniu w Raciborzu

pomiędzy:

podmiotem leczniczym niebędącym przedsiębiorcą - Szpitalem Rejonowym im. dr. J. Rostka w Raciborzu /forma prawna: samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej/ adres ul. Gamowska 3, 47-400 Racibórz, zarejestrowanym w rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000045513, NIP 6391703765, REGON 276225587, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu którego działa:

Dyrektor - Ryszard Rudnik

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....,
wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym wWydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
kapitał zakładowy zł,
NIP, Regon;,
reprezentowanym przez;.....

zwanym dalej **Najemcą**

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą GL1R/00021994/4 i jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie znajdujące się w łączniku 2B na poziomie -1 Szpitala Rejonowego w Raciborzu przy ul. Gamowskiej 3, o powierzchni użytkowej 2,50m² oraz wydzierżawia grunt oznaczony jako działka nr 1651/454 o powierzchni 20m² - zwany dalej łącznie „przedmiotem najmu”.
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do usytuowania kolektora zbiorczego - wymiennika oraz usytuowanie pomp ciepła - powietrznych na gruncie szt. 5 o łącznej mocy 124 kW .
4. Działalność, o której mowa w ust. 3, nie może być uciążliwa dla środowiska, powodować powstawanie nadmiernego hałasu oraz nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych realizowanych przez Wynajmującego, jak również naruszać powszechnie obowiązujących regulacji związanych z przedmiotem umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 2.

1. Wynajmowany lokal oraz grunt Najemca przeznaczy na usytuowanie kolektora zbiorczego - wymiennika oraz pomp ciepła.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku konieczności przeprowadzenia prac wykończeniowych i adaptacyjnych w celu dostosowania wynajmowanego pomieszczenia do pełnienia funkcji o których mowa w ust.1, Najemca przeprowadzi te prace we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z zaakceptowanymi przez Wynajmującego standardami technicznymi i estetycznymi.
3. Prace, o których mowa w ust. 2 powinny spełniać obowiązujące standardy w zakresie bezpieczeństwa, ochrony środowiska, wyglądu, estetyki oraz funkcjonalności. Niezależnie od powyższego prace, o których mowa w ust. 2 winny być zgodne z wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz uzgodnione z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany będzie, przez czas trwania umowy, do utrzymania przedmiotu najmu w czystości, a także zachowania wszelkich standardów sanitarnych oraz innych obowiązujących regulacji prawnych, dla której przeznaczony będzie przedmiot najmu, na własny koszt.
5. Po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego usunięcia pozostałości po pracach budowlanych oraz do przywrócenia otoczenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z wymaganiami estetycznymi i funkcjonalnymi, na własny koszt.
6. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany będzie do usunięcia urządzeń zamontowanych w ramach niniejszej umowy oraz do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego - o ile nie nastąpi zwolnienie z tego obowiązku przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu Najemcy oraz w przedmiocie najmu, a także za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z używaniem przedmiotu najmu, o ile nie nastąpiły z winy Wynajmującego.

§ 3.

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać do nieodpłatnego korzystania przedmiotu najmu osobom trzecim.
2. Najemca zobowiązany jest do :
 - a) przestrzegania aktów prawa powszechnie obowiązujących w szczególności przepisów dotyczących publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz innych obowiązujących regulacji prawnych związanych z przedmiotem umowy,
 - b) przestrzegania zasad bezpieczeństwa i użytkowania wszystkich użytkowanych obiektów i instalacji, w szczególności przepisów wynikających z ustawy z dnia 7 lipiec 1994r.- Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 24 sierpień 1991r. o ochronie p/poż.
 - c) przestrzegania przepisów wewnętrznych ustalonych przez Wynajmującego,
 - d) korzystania z lokalu z należytą starannością,
 - e) utrzymania wynajmowanych pomieszczeń i urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz przeprowadzenia na własny koszt bieżących napraw i remontów, związanych z utrzymaniem ich właściwego stanu technicznego,
 - f) prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający spokoju Wynajmującemu ani osobom trzecim,
 - g) naprawiania ewentualnych szkód wyrządzonych przez siebie lub osoby działające w jego imieniu,
 - h) wyposażenia pomieszczeń na własny koszt w niezbędny sprzęt ochrony ppoż

- i) prowadzenia działalności w sposób zapobiegający powstawaniu zagrożeń dla ludzi i środowiska,
- j) wartość nakładów poczynionych przez Najemcę, po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem pozostałych zapisów umowy.
- k) umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń na zewnątrz budynku ani w jego obrębie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 4.

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot umowy określony w § 1 ust. 2.
2. Przekazanie pomieszczenia, o którym mowa w § 1 nastąpi przy udziale obu stron do 3 dni od podpisania umowy. Protokół przekazania stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zapewni w sposób niezakłócony Najemcy dostęp do przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie pisemnie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim pisemnym powiadomieniu go o terminie kontroli z co najmniej 3-dniowym uprzedzeniem. Częstotliwość kontroli nie może utrudniać ponad przeciętną miarę prowadzenia działalności przez Najemcę.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:

miesięczny czynsz najmu w wysokościzł za 1 m²
słownie:
tj. 2,50m² xzł = PLN plus należny podatek od towarów i usług.

miesięczna dzierżawa gruntu w wysokościzł za 1 m²
słownie:
tj. 20m² xzł = PLN plus należny podatek od towarów i usług.

2. Czynsz najmu może być waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny ogólny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacje następować będą począwszy od miesiąca następującego po miesiącu opublikowania tego wskaźnika przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 roku. W przypadku wystąpienia deflacji kwota czynszu nie będzie ulegać zmianie (zmniejszeniu).
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu ... /.../2025r.
5. Czynsz wynikający z najmu określony w niniejszym paragrafie Najemca będzie uiszczał z góry, na podstawie faktury VAT, w terminie 10 dni od daty jej otrzymania. Za datę płatności uważany będzie dzień wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego.
6. Wynajmujący oświadcza, iż bank, na konto, którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce.

7. Jeżeli Najemca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

8. Opłaty, które uiszcza Najemca na rzecz Wynajmującego, zgodnie z niniejszym paragrafem będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce.

CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. od ... / ... / 2025r. do ... / ... / 2028 r. z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z ważnej przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. W przypadku rozwiązania umowy, odstąpienia od umowy z przyczyn obciążających bądź dotyczących Najemcy Wynajmujący nie będzie zobligowany do zwrotu nakładów związanych z przeprowadzeniem prac, o których mowa w § 2 ust. 2, względnie innych nakładów, na które Wynajmujący wyraził zgodę.

§ 7.

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku gdy Najemca:

a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu bądź świadczeń dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a także w sytuacji, gdy łączna wartość zadłużenia Najemcy z jakiegokolwiek tytułu przekracza wartość czynszu bądź świadczeń dodatkowych za co najmniej za dwa pełne okresy płatności. W tym celu Wynajmujący jest zobowiązany wyznaczyć Najemcy na piśmie, dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych świadczeń, licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania;

b) korzysta z Przedmiotu najmu w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej umowy, pod warunkiem uprzedniego pisemnego wyznaczenia Najemcy dodatkowego 14 dniowego terminu, licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania, na zaniechanie stwierdzonych naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń;

c) uchyla się od wykonania zaleceń pokontrolnych, o ile zalecenia te mają swoje uzasadnienie w postanowieniach niniejszej umowy oraz powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Wynajmujący wówczas może pisemnie zwrócić się o podjęcie niezbędnych działań – w określonym w wezwaniu terminie nie krótszym jednak niż 14 dni licząc od daty otrzymania przez Najemcę stosownego wezwania – mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych uchybień i przywrócenie do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;

d) dopuszcza się rażącego lub powtarzającego się albo uporczywego naruszenia postanowień niniejszej umowy;

e) utracił uprawnienia konieczne do prowadzenia działalności,

f) dopuścił się uchybień w zakresie jakichkolwiek przepisów, które spowodowały konieczność zamknięcia działalności Wynajmującego bądź wpływałyby negatywnie na działalność Wynajmującego,

g) nastąpiło zajęcie majątku Najemcy.

2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta (w trybie natychmiastowym) w przypadku:

- a) gdy po przekazaniu lokalu wystąpią istotne wady ukryte lokalu, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu, których Wynajmujący, pomimo pisemnego wezwania, nie usunie w terminie 10 dni.
 - b) gdy nie będzie możliwe, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, korzystanie przez Najemcę z Lokalu, przez okres kolejnych 14 dni i stan ten nie ulegnie zmianie pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego terminu na umożliwienie Najemcy korzystania z przedmiotu najmu.
 - c) gdy Wynajmujący dopuszcza się rażącego i uporczywego naruszania istotnych postanowień niniejszej umowy i przepisów prawa, w szczególności w zakresie nie zapewnienia lub nienależytego zapewnienia mediów niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu lub nie wywiązania się z obowiązków ciążących na zarządcach nieruchomości i nie usuwa naruszenia pomimo wezwania przez Najemcę i wyznaczenia dodatkowego terminu.
 - d) likwidacji Wynajmującego.
 - e) w przypadku naruszenia przez Wynajmującego zapisu § 1 ust. 4 umowy.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

KARY UMOWNE

§ 8.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości:
 - 10.000,00 zł za każdorazowe naruszenie obowiązków opisanych w § 2 ust 6 umowy;
2. W sytuacji, gdy kara umowna, przewidziana w § 8 ust. 1 umowy, nie pokryła szkody, bądź w przypadku wystąpienia szkody z przyczyn nie wymienionych w § 8 ust. 1 umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. W razie obciążenia Wynajmującego obowiązkiem zapłaty kary administracyjnej, sądowej bądź kontraktowej, itp., ze względu na niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu sumę odpowiadającą kwocie nałożonej kary.

KLAUZULA POUFNOŚCI

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań i praktyk sprzecznych z dobrymi obyczajami lub noszącymi znamiona nieuczciwej konkurencji, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Najemcę informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych przedsiębiorstwa lub innych informacji posiadających wartość gospodarczą, uzyskanych przez Najemcę w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy w celach innych niż realizacja Umowy.
2. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
3. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania Umowy oraz po jej ustaniu, do nieczynienia użytku i nieujawniania żadnej osobie trzeciej informacji o których mowa w ust. 1 i 2, z wyjątkiem sytuacji, gdy wynika to z obowiązku ujawnienia nałożonego na Najemcę przez

obowiązujące przepisy prawa lub gdy informacja ta jest ogólnie dostępna. W przypadku konieczności ujawnienia powyższych informacji Najemca zobowiązuje się uprzednio poinformować o tym Wynajmującego. Najemca może udostępniać powyższe informacje podwykonawcy pod warunkiem, że robi to w celu wykonania Umowy oraz jednocześnie uzyska pisemne zobowiązanie podwykonawcy do wykorzystywania tych informacji jedynie w zakresie zgodnym z ust. 1 oraz zachowania tych informacji w poufności na zasadach przewidzianych w niniejszej klauzuli.

4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1-3 zarówno przez Najemcę jak i podwykonawców, Wynajmujący ma prawo do dochodzenia od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% kwoty określonej w § 5 ust. 1 Umowy, jak też do rozwiązania umowy w zakresie niezaakceptowanych jeszcze prac. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia niniejszej umowy za niezgodne z prawem polskim i uznania tegoż sformułowania za nieważne i nieskuteczne, Strony zobowiązują się nadać temuż sformułowaniu lub postanowieniu znaczenie najbardziej zbliżone do jego pierwotnego znaczenia.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne powszechnie obowiązujące regulacje porządku prawnego, właściwe na przedmiot umowy, bądź charakter prowadzonej przez strony działalności, a także wewnętrznie obowiązujące u Wynajmującego regulacje prawne w ramach działającego zintegrowanego systemu zarządzania (ISO 9001, ISO/IEC 27001), udostępnione na stronie internetowej Wynajmującego.
4. Strony zobowiązują się do przestrzegania, przy wykonywaniu Umowy, wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną danych, a także z ochroną informacji poufnych oraz ochroną tajemnicy służbowej.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.
6. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca