Załącznik nr 2 do Regulamin

Postępowanie nr 02/N/25 na najem pawilonu A1 przy ul. Głównej 11 w Rudzie Śląskiej

WZÓR UMOWY

NA NAJEM PAWILONU A1 PRZY UL. GŁÓWNEJ 11 W RUDZIE ŚLĄSKIEJ

zawarta w dniu \_\_\_w \_\_\_\_\_\_pomiędzy

**Szpitalem Miejskim w Rudzie Śląskiej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą: 41-703 Ruda Śląska, ul. Wincentego Lipa 2, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000346868, o kapitale zakładowym 63 583 000,00 zł, posiadającym NIP: 6412490985, REGON: 241468653,

reprezentowanym przez:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM,**

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwaną w dalszej części umowy **NAJEMCĄ,**

zwanym również wspólnie w treści niniejszej umowy **STRONAMI,**

następującej treści:

**§ 1**

**WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że:

1. Posiada prawo do dysponowania nieruchomością położoną w Rudzie Śląskiej przy ulicy Głównej 11 w tym pawilonem A1 o powierzchni ogólnej 819,20 m2 położonym na działce geodezyjnej 3779/2008 o powierzchni 1.087,00m2 – dalej również „przedmiot Najmu” lub „Pawilonem” - wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GL1S/00014897/3.
2. Zgodnie z art. 701 – 705 kodeksu cywilnego po przeprowadzeniu przetargu pisemnego nr …………………. oddaje w najem Najemcy pawilon A1 przy ul. Głównej 11 w Rudzie Śląskiej na warunkach określonych niniejszą umową.

**NAJEMCA** oświadcza, że:

1. znany mu jest stan techniczny przedmiotu najmu, i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, pawilon nadaje się do użytku, do którego jest przeznaczony, zgodnie z uzgodnieniami określonymi w niniejszej umowie,
2. będzie wykorzystywał Pawilon na potrzeby prowadzenia działalności leczniczej.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 2**

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiotem umowy jest: oddanie począwszy od dnia ………………….. r. przez Wynajmującego do używania przez Najemcę pawilonu tj. pawilonu A1 o powierzchni ogólnej 819,20 m2 położonego na działce geodezyjnej 3779/2008 o powierzchni 1.087,00m2 wraz z przynależną powierzchnią użytkową.
2. Wynajmująca oświadcza, że Pawilon opisany w ust. 1 jest wyposażony w:
   * przyłącze energii elektrycznej,
   * przyłącze wodno-kanalizacyjne,
   * Instalację telekomunikacyjną;
   * przyłącze CO.
3. W przypadku gdyby rzeczywista powierzchnia przedmiotu najmu określonego w niniejszej umowie odbiegała od wielkości przyjętej przez Strony w §1 i § 2 niniejszej umowy, Wynajmujący i Najemca zrzekają się roszczeń o uzupełnienie lub zwrot opłat określonych niniejszą umową.
4. Najemca oświadcza, że w dniu zawarcia umowy nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 – 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 507 z późn. zm.).
5. W związku z wdrożeniem u Wydzierżawiającego procedury ochrony danych sygnalisty oraz zgłaszania naruszeń prawa, Udzielający zamówienia informuje, że, informacje dotyczące zgłoszeń znajdują się na stronie <https://szpitalruda.pl/dla-pracownikow/>.

**SZCZEGÓŁOWE PRAWA I OBOWIĄZKI STRON**

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Pawilonu będącego przedmiotem najmu zgodnie z jego przeznaczeniem - dla celów związanych z prowadzeniem działalności leczniczej przy zachowaniu należytej dbałości o jego stan techniczny i sanitarny, a w szczególności zobowiązuje się do utrzymywania czystości, porządku i bezpieczeństwa w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na terenie nieruchomości gruntowej. Zmiana sposobu użytkowania Pawilonu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego. Prowadzenie innej działalności niż wskazanej w zdaniu pierwszym jest możliwe po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Pawilonu w sposób odpowiadający przepisom prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy w szczególności Najemca nie może magazynować żadnych substancji toksycznych, szkodliwych, wydzielających nieprzyjemne zapachy (chyba że składowanie konieczne jest do prowadzenia działalności leczniczej i spełnione są w tym zakresie wszelkie prawne i techniczne wymogi), a nadto zobowiązuje się do przestrzegania dopuszczalnego obciążenia stropów. Najemca zobowiązuje się również do przestrzegania Regulaminu i wszystkich uzasadnionych wymogów zarządczych wydawanych przez Wynajmującego lub wyznaczonych przez niego przedstawicieli.
3. Najemca zobowiązuje się w celach bezpieczeństwa ppoż do zostawienia 1 kompletu kluczy na portierni Szpitala miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. przy ul. Głównej 11, Wynajmujący zobowiązuje się nie wydawać tych kluczy osobom postronnym, jedynie w przypadkach zachowania bezpieczeństwa ppoż.
4. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie Najmu polegających na przebudowie, przeróbce, modyfikacji wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Dokonywanie bieżących obowiązków jak malowanie ścian, sufitów oraz usuwanie drobnych uszkodzeń tynków, naprawy istniejących w pomieszczeniu instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania pomieszczenia, dopływ i odpływ wody oraz oświetlenia wszystko to wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Każdorazowo zmiany te jednak nie mogą obniżać wartości przedmiotu najmu. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemcę obowiązuje zakaz wiercenia w ścianach, stropach podłogach itp. Każdorazowo wykonywanie takich prac wymaga zgody Wynajmującego i może być prowadzone jedynie stosownie do jego wytycznych. W przypadku wykonywania ww. prac bez zgody Wynajmującego oraz uszkodzenia instalacji ogrzewania powierzchniowego Najemca jest zobowiązany do natychmiastowej naprawy instalacji pod nadzorem i stosownie do zaleceń Wynajmującego, jak również będzie odpowiadał za szkody powstałe w wyniku spowodowanej awarii. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
6. Najemca może przedmiot najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem wyłącznie po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody Wynajmującego. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
7. Zapisy ust. 6 Umowy nie mają zastosowania do umożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie działalności leczniczej, okołomedycznej lub prozdrowotnej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w ramach zawartych przez Najemcę umów z osobami trzecimi, przy czym Wynajmujący nie wyraża zgody na rejestrowanie siedziby wykonywania działalności gospodarczej przez te osoby. Za osoby świadczące usługi na podstawie umów i ewentualne szkody wyrządzone w przedmiocie Umowy w związku z ich wykonywaniem Najemca ponosi odpowiedzialność jak za działania własne.
8. Najemca wyraża zgodę, po każdorazowym uzgodnieniu terminu, na przeprowadzenie przez Wynajmującego okresowych oględzin wynajętego pomieszczenia w celu kontroli jego stanu technicznego.
9. Najemca zobowiązuje się nie zakłócać ciszy, porządku, a nadto korzystać z pomieszczenia w sposób niezakłócający korzystanie z Pawilonu przez innych najemców w szczególności w przypadku korzystania pomieszczenia w porze nocnej.

**§ 4**

* + 1. Najemca będzie wykonywał wszelkie prace adaptacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uzyskanymi zezwoleniami i uzgodnieniami, dokumentami, obowiązującymi Polskimi Normami (lub normami europejskimi, które mogą je zastąpić), z zachowaniem zasad wiedzy technicznej i doświadczenia profesjonalnego przyjętymi w budownictwie, z zastosowaniem materiałów i urządzeń dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie w Polsce i posiadających w związku z tym odpowiednie atesty, aprobaty, certyfikaty i znaki, posługując się osobami posiadającymi wymagane uprawnienia i kwalifikacje budowlane.
    2. Najemca prowadząc prace stosować się będzie do wszelkich uzasadnionych zakresem prac wymagań Wynajmującego, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa oraz prawidłowego funkcjonowania Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o.
    3. Przed wydaniem zgody, o której mowa w §3 ust. 1 Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu odpowiedni projekt budowlany dotyczący planowanych prac, szczegółowy harmonogram wszystkich planowanych prac, specyfikację materiałów, których zamierza użyć oraz urządzeń, które zamierza zainstalować w Pawilonie. Wynajmujący przed wydaniem zgody na dokonanie ww. prac może żądać od Najemcy dodatkowych wyjaśnień i dokumentów niezbędnych dla oceny zakresu planowanych prac, ich zgodności z właściwymi przepisami i zezwoleniami wydanymi Wynajmującemu oraz ich wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. jako podmiotu leczniczego. Wynajmujący może wydać zgodę na przeprowadzenie odpowiednich prac pod warunkiem wprowadzenia przez Najemcę określonych i uzasadnionych celem zapewnienia prawidłowego wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa Szpitala Miejskiego w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. jako podmiotu leczniczego zmian do projektu budowlanego, harmonogramu planowanych prac. Zmiana lub uzupełnienie przez Najemcę wymienionych wyżej dokumentów, na podstawie których Wynajmującego udzielił zgody na dokonanie prac budowlanych przez Najemcę, wymagać będzie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca, przed rozpoczęciem ww. prac, uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych władz i przekaże ich odpisy Wynajmującego. Po zakończeniu ww. prac Najemcy zobowiązany jest dokonać inwentaryzacji powykonawczej oraz dokonania ich zgłoszenia do odpowiednich organów.
    4. Koszt prac, nakładów o których mowa w ust. 1, 2 niniejszego paragrafu, ponosi Najemca, a nakłady i ulepszenia poczynione w przedmiocie najmu nie podlegają zwrotowi w naturze, ani w pieniądzu zarówno w trakcie trwania, jak i po zakończeniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia przedmiotu najmu, które zostały dokonane przez Najemcę.

**§ 5**

1. Z zastrzeżeniem §4, Wynajmujący jest odpowiedzialny za odpowiednią konserwację, remonty, naprawy zapewniającą jedynie główną sprawność techniczną przedmiotu najmu – wyłącznie niezbędnie konieczne do utrzymania jego normalnej eksploatacji i uzgodnionego standardu.
2. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód powstałych w czasie trwania niniejszej umowy, w wyniku niewłaściwego użytkowania Pawilonu przez osoby w tym Pawilonu przebywające, wymienione w §6 ust. 1.
3. W przypadku zaistnienia w przedmiocie najmu awarii, dla usunięcia której niezbędne jest jego opuszczenie przez Najemcę, Najemca na wezwanie Wynajmującej udostępni przedmiot najmu w zakresie niezbędnym dla usunięcia powstałej awarii. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia opuszczenia Pawilonu przez osoby wymienione w §6 ust. 1.
4. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej Umowy wystąpi konieczność przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego telefonicznie lub faksem lub na adres poczty elektronicznej [epaliga@szpitalruda.pl](mailto:EPALIGA@SZPITALRUDA.PL) oraz [bkurzynski@szpitalruda.pl](mailto:BKURZYNSKI@SZPITALRUDA.PL), wyznaczając odpowiedni termin na dokonanie napraw. W przypadku gdy Najemca ze swojej winy nie zawiadomił Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia napraw zgodnie z niniejszymi zapisami ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z tego powodu.

**§ 6**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za działalność jego pracowników, agentów, klientów, gości, pacjentów itp. wykonywaną w obiekcie będącym przedmiotem najmu, która może wpływać niekorzystnie na przedmiot najmu, w tym jego wyposażenia.
2. Najemca jest obowiązany przekazać Wynajmującemu aktualne adresy i telefony osób, które w razie zaistnienia zdarzeń losowych takich jak pożar, zalanie itp. będą upoważnione przez Najemcę do przeprowadzenia akcji ratowniczej lub usunięcia awarii.
3. Najemca po wcześniejszym ustaleniu terminu zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu przeprowadzenie robót naprawczych obciążających Wynajmującego, a także w przypadku zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę oraz sprawdzenia stanu liczników.

**§ 7**

1. Najemca może oznakować wynajmowany Pawilon wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego na własny koszt i własnym staraniem, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, oraz przywrócić stan poprzedni z chwilą zwrotnego przeniesienia przedmiotu niniejszej Umowy.
2. Oznaczenia określone niniejszym paragrafem zostaną niezwłocznie zdemontowane na koszt Najemcy z chwilą rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy.

**CZYNSZ I KOSZTY EKSPLOATACJI**

**§ 8**

1. Tytułem opłaty za korzystanie z przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznie czynsz najmu Pawilonu w wysokości brutto: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (słownie:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), tj. netto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) plus podatek od towarów i usług w wysokości \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(słownie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
2. Najemca zapłaci dodatkowo Wynajmującemu kwotę odpowiadającą rzeczywistemu zużyciu:
   1. paliwa gazowego dla podlicznika 00456759 oraz aktualnych cen jednostkowych dostawcy paliwa gazowego z wystawionych Wynajmującemu faktur,
   2. wody przez Najemcę na podstawie danych wynikających z załącznika do faktury za ogrzewanie dostarczanej Wynajmującemu przez Najemcę oraz aktualnych cen jednostkowych dostawcy za wodę i odprowadzanie ścieków z wystawionych Wynajmującemu faktur.
3. Strony zgodnie postanawiają że wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem przedmiotu najmu i prowadzeniu w ramach niego zakładanej działalności a to m.in.:
4. koszty energii elektrycznej;
5. koszty ogrzewania;
6. koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków;
7. wszelkie koszty wywozu nieczystości;

Najemca pokrywa odrębnie w tym w szczególności i w pierwszej kolejności na postawie zawartych przez siebie Umów z dostawcami mediów. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia kopii umów Wynajmującemu niezwłocznie po ich zawarciu.

1. Najemcy nie przysługuje prawo do nieodpłatnych miejsc parkingowych na terenie Nieruchomości na której zlokalizowany jest przedmiot Najmu. W przypadku wprowadzenia przez Wynajmującego na obszarze gdzie znajduje się Pawilon strefy płatnego parkowania Strony zawrą odrębną umowę w zakresie uregulowania możliwości korzystania z abonamentowych płatnych miejsc parkingowych.
2. Najemca zobowiązuje się do comiesięcznej zapłaty kwot określonych w ust. 1 i 2 z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, za który opłata i czynsz jest należny, przelewem na konto spółki: ING Bank Śląski S.A. 73 1050 1243 1000 0090 3235 2883, a to na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego i dostarczonej przedstawicielowi Najemcy do Pawilonu do 5-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Należności określone w ust. 3 płatne będą w terminie 10 dni od daty doręczenia w tym zakresie refaktury przez Najemcę.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego. W przypadku zwłoki w płatnościach Wynajmujący niezależnie od uprawnień przewidzianych niniejszą umową upoważniony jest do naliczenia ustawowych odsetek w transakcjach handlowych.
4. Najemca w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze **8410501243100000908111 ING Bank Śląski** kaucję zabezpieczającą   
   w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w §9 ust. 1, która zostanie rozliczona według wartości nominalnej po rozwiązaniu/wygaśnięciu umowy. Kaucja może być zaliczona przez Wynajmującego na pokrycie przysługujących mu należności wobec najemcy na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Najemcy nie przysługuje prawo do zaliczania kaucji na poczet swych zobowiązań.
5. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, kwota, o której mowa w ust. 8 zostanie zarachowana na poczet długu i nie będzie podlegała zwrotowi w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty zaległości czynszowych. Każdorazowo po zmniejszeniu kwoty kaucji zabezpieczającej w sposób wskazany w zdaniu poprzedzającym, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia kaucji do jej pierwotnej wysokości, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący może potrącić naliczone kary umowne z kaucji zabezpieczającej o której mowa w ust. 8, na co przez podpisanie niniejszej umowy wyraża zgodę Najemca.

**§ 9**

Najemca zastrzega sobie prawo do podpisania bezpośrednich umów z dostawcami usług telekomunikacyjnych i w związku z tym, zobowiązuje się uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na wszelkie prace instalacyjne planowane w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie może odmówić zgody bez ważnej przyczyny.

**UBEZPIECZENIE I PODATKI**

**§ 10**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Pawilonu.
2. Najemca na własny koszt ubezpieczy swoje mienie znajdujące się w przedmiocie najmu od kradzieży, zalania wodą lub innych zdarzeń losowych we własnym zakresie.
3. W przypadku nie wykonania tego zobowiązania Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującej z tytułu szkód z powyższych przyczyn.

**§ 11**

Najemca w ramach czynszu określonego w § 8 ust. 1 jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z posiadaniem wynajmowanego pomieszczenia, w tym opłat związanych z podatkiem od nieruchomości i innych mogących się pojawić w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy.

**CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od …………………… r. do ……………………. r.
2. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu okazywanie Pawilonu osobom zainteresowanym najmem w okresie ostatnich trzech miesięcy najmu, po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu terminu.

**§ 13**

1. Wynajmującemu, poza przypadkami określonymi w umowie, w okresie obowiązywania umowy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
2. Najemca dopuszcza się zwłoki w płatności całości lub jakiejkolwiek części należności wynikających   
   z niniejszej umowy o ponad 30 dni,
3. Najemca korzysta z pawilonu w sposób sprzeczny z Umową,
4. Najemca, bądź osoby za które ponosi odpowiedzialność, narażają na uszkodzenie bądź niszczą wyposażenie przedmiotu najmu, mimo wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania tych naruszeń i wyznaczenia Najemcy w tym celu odpowiedniego terminu,
5. Najemca narusza w sposób rażący obowiązujący porządek, zaniedbuje Pawilon w stopniu narażającym go na uszkodzenie albo poprzez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych części nieruchomości na których położony jest Pawilon określony w § 2 ust. 1 uciążliwym, mimo wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia Najemcy w tym celu odpowiedniego terminu;
6. Najemca złoży do postępowania nieprawdziwe oświadczenia lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź zatai okoliczności, mające wpływ na zawarcie stosunku najmu;
7. Najemca odda przedmiot użyczenia lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę, podnajem lub użyczenie albo w inny sposób przekaże osobie trzeciej władztwo nad przedmiotem użyczenia lub jego częścią bez zgody Wynajmującego;
8. Najemca dwukrotnie nie udostępnił w wyznaczonym terminie lokalu w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 3.
9. W wypadkach określonych w ust. 1 Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu czynszu najmu za okres przypadający od daty rozwiązania Umowy do ostatniego dnia miesiąca, za który czynsz najmu został zapłacony. Zobowiązany również będzie do naprawienia szkody poniesionej przez Wynajmującego w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy obejmującej straty lub utracone korzyści.
10. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy.
11. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy   
    nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydzierżawiający może odstąpić od umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
12. Umowa wygasa w razie utraty przez Wydzierżawiającego prawa do używania i pobierania pożytków nieruchomości, której częścią jest przedmiot dzierżawy.
13. W razie rozwiązania/odstąpienia/wygaśnięcia umowy zgodnie z postanowieniami ust. 3, 4, 5 Najemcy nie przysługują wobec Wydzierżawiającego żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.
14. Strony mogą rozwiązać umowę:
    1. za porozumieniem,
    2. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, złożonym na koniec miesiąca poprzedzającego.

**§ 14**

1. Z chwilą rozwiązania/wygaśnięcia Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu najmowany Pawilon w terminie wskazanym przez Wynajmującego nie dłuższym jednak niż 30 dni. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym w obecności przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.
2. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiot najmu.
3. Na podstawie art. 670 k.c. Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu   
   na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, z którym Najemca zalega nie dłużej niż 30 dni. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z przedmiotu najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Rzeczy zatrzymane przez Wynajmującego będą przechowywane w przedmiocie najmu lub w innym pomieszczeniu Szpitala. Przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia w Szpitalu nie powoduje wygaśnięcia zastawu.
4. Po rozwiązaniu/wygaśnięciu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest opróżnić pawilon oraz zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego lub pozostawienia wykonywanych bez zgody Wynajmującego prac, jeżeli usunięcie takie mogłoby spowodować jakikolwiek uszczerbek w strukturze budynku. W takiej sytuacji, takie zmiany lub prace stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy.
6. W wypadku, gdy Najemca nie wyda Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa   
   w ust. 1 albo w innym dniu pisemnie uzgodnionym przez Strony.
7. Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich znajdującym się w nim ruchomości oraz do złożenia ich w wybranym przez Wynajmującego pomieszczeniu na terenie Szpitala, na koszt i ryzyko Najemcy; powyższe upoważnia także Wynajmującego do usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do przedmiotu najmu.
8. Najemca nieodwołalnie zrzeka się wszelkich roszczeń o przywrócenie posiadania   
   oraz roszczeń związanych z ochroną najmu, w związku z działaniami Wynajmującego opisanymi   
   w pkt 1) powyżej.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii   
   instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osób trzecich lub siły wyższej. Najemca nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie energii elektrycznej. Wynajmujący jednakże niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia powyższych usterek.
10. Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
11. Wynajmujący będzie uprawniony do dokonywania zmian w zakresie konstrukcji i instalacji, niezbędnych do utrzymania lub właściwego funkcjonowania Pawilonu bez zgody Najemcy, po powiadomieniu Najemcy o konieczności dokonania tych zmian z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, poza sytuacjami nagłymi. Wszelkie prace winny być wykonywane zgodnie z właściwymi przepisami i sztuką budowlaną.
12. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Najemcę o czasie wyłączenia przedmiotu najmu z używania   
    z przyczyn określonych w ust. 9.
13. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania przy zachowaniu ww. procedur Najemcy nie przysługuje odszkodowanie.
14. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu   
    oraz w jakimkolwiek innym mieniu Wynajmującego, wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, klientów, gości, pacjentów, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
15. W przypadku wykonania przez Najemcę w okresie trwania umowy zmian, o których mowa w §4 za zgodą Wynajmującego, o ile strony nie postanowiły inaczej, Wynajmujący ma prawo według uznania:
16. przejęcia nieodpłatnie na własność wykonanych zmian,
17. żądania przywrócenia stanu sprzed dokonania zmian,
18. W przypadku pozostawienia przez Najemcę w Pawilonie jakiegokolwiek wyposażenia po rozwiązaniu/wygaśnięciu umowy, a w szczególności mebli, urządzeń technicznych, elementów dekoracyjnych itp. po uprzednim wezwaniu Najemcy do całkowitego opróżnienia Pawilonu Wynajmujący ma prawo według uznania:
19. przejęcia nieodpłatnie na własność całości lub części pozostawionego wyposażenia,
20. zmagazynowania ruchomości na koszt i ryzyko Najemcy u wybranego przez siebie przechowawcy,
21. dokonania na koszt Najemcy likwidacji wyposażenia.

**KARY UMOWNE**

**§ 15**

1. Wynajmujący może nałożyć na Najemcę kary umowne w przypadku:
   1. niewykonania obowiązku opróżnienia wynajmowanego Pawilonu, o którym mowa w § 14 ust. 1 tj. w przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo naliczania kary umownej w wysokości 150% stawki czynszu miesięcznego określonego w §8 ust. 1 i 2 za każdy miesiąc bezumownego korzystania z pawilonu;
   2. niewłaściwego lub niezgodnego z treścią niniejszej umowy korzystania z przedmiotu najmu, w tym przede wszystkim naruszenie zasad wynikających z § 3, 4, 5 niniejszej umowy do wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu wskazanego w § 8 ust. 1 umowy;
   3. nie udostępnienia przez Najemcę lokalu w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 3 w wysokości 500,00 zł brutto za każdy taki przypadek;
   4. zaistnienia przypadku niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania, innego   
      niż określony powyżej w wysokości 1 500,00 zł brutto, za każdy taki przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy;
   5. odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w wysokości 10% wartości brutto umowy;
   6. odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Najemcę w wysokości 10% wartości brutto umowy.
2. Wynajmującemu służy uprawnienie wyboru podstawy dochodzenia kary umownej spośród wskazanych   
   w § 15 ust. 1, kary można łączyć.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartości wskazanych wyżej kar umownych na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
4. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza uprawnień Wynajmującego do odstąpienia od umowy.
5. Naliczenie przez Wynajmującego kary umownej następuje przez sporządzenie noty księgowej wraz z pisemnym uzasadnieniem oraz terminem zapłaty.
6. Termin płatności noty księgowej wynosi 14 dni licząc od daty dostarczenia noty Najemcy. Zapłata nastąpi na rachunek bankowy wskazany na nocie. Za datę płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 16**

1. Najemca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT, posiada numer NIP wskazany w komparycji i jednocześnie upoważnia Wynajmującą do wystawiania faktur VAT i zobowiązuje się je realizować bez swojego na nich podpisu.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie/wypowiedzenie/odstąpienie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 17**

1. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia na gruncie niniejszej umowy strony przekazywać będą w formie pisemnej przesłanej listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adres mailowy: ……………………….., z zastrzeżeniem §5 ust.4 umowy.
2. Wszelką korespondencję wymagającą formy pisemnej pod rygorem nieważności Strony będą doręczać na następujące adresy:
3. Najemca, ul. ……………………………..
4. Wynajmujący, ul. Wincentego Lipa 2, 41-703 Ruda Śląska
5. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.
6. Powiadomienia są skuteczne od chwili potwierdzenia jego otrzymania przez Stronę, do której są adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany   
   w ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
7. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu, wymaga natomiast dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

**§ 18**

1. Wydzierżawiający będzie uprawniony do waloryzacji stawki czynszu oraz dodatkowych opłat, o których mowa w §8 ust 1 o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Zmiana będzie dokonywana w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego, ale obowiązywać będzie od pierwszego miesiąca roku kalendarzowego na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wydzierżawiającego przy czym, pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż w roku 2026, według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2025 r.
2. Zmiana stawki czynszu o ustalony wyżej wskaźnik waloryzacji, nie stanowi zmiany umowy   
   i nie wymaga wypowiedzenia dotychczasowej stawki przez Wydzierżawiającego.
3. Dopuszcza się zmianę umowy w związku z ustawową zmianą stawki podatku od towarów i usług, wynagrodzenie należne Najemcy zgodnie z umową zostanie podwyższone lub obniżone na pisemny wniosek Najemcy o zmianę stawki czynszu w związku z powyższymi zmianami. Wniosek Najemcy powinien zostać złożony w siedzibie Wydzierżawiającego i może dotyczyć wyłącznie okresu, po złożeniu wniosku przez Najemcę. We wniosku Najemca powinien zawrzeć uzasadnienie faktyczne i prawne.

**§ 19**

1. Strony zobowiązują się do zachowania poufności treści niniejszej Umowy oraz wszelkich dokumentów z nią związanych, a także wszelkich informacji handlowych, technicznych, finansowych i innych otrzymanych od drugiej Strony lub uzyskanych od drugiej Strony w trakcie wzajemnej współpracy, dalej zwane ,,Informacjami Poufnymi”.
2. Informacje Poufne stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do podjęcia odpowiednich działań w celu prawidłowego wykonywania zobowiązań, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej przez pracowników, współpracowników i innych osób, które mogą mieć dostęp do Informacji Poufnych.
4. Zobowiązania określone w pkt 1 nie mają zastosowania do Informacji Poufnych:
5. które są w dniu ujawnienia publicznie znane,
6. których ujawnienie wymagane jest od Stron na mocy przepisów prawa.
7. Jeżeli Strony zostaną zobowiązane na mocy prawa lub wezwania sądu, organu administracyjnego do ujawnienia jakichkolwiek Informacji Poufnych, w tym przypadku Najemca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Wydzierżawiającego przed dokonaniem ujawnienia.
8. Strony zobowiązane na mocy prawa lub wezwania sądu do ujawnienia Informacji Poufnych, będą uprawnione do ujawnienia Informacji Poufnej wyłącznie w zakresie wymaganym prawem oraz zobowiązany do podjęcia wszelkich uzasadnionych środków, mających na celu upewnienie się, że Informacje Poufne są traktowane jako poufne.

**§ 20**

1. Mając na uwadze, że w związku z niniejszą umową nie dochodzi do powierzenia danych osobowych zgodnie z art. 28 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 informuje, że:
2. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Szpital Miejski w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. ul. Wincentego Lipa 2, 41-703 Ruda Śląska;
3. inspektor ochrony danych osobowych u administratora, adres e-mail: [iod@szpitalruda.pl](mailto:iod@szpitalruda.pl);
4. inspektor ochrony danych osobowych u najemcy, adres e-mail:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .;
5. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu związanym z realizacją niniejszej umowy;
6. odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, upoważnione na podstawie przepisów prawa;
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 5 lat od dnia zakończenia umowy, a następnie przez okres przedawnienia roszczeń, o ile będzie miał zastosowanie;
8. podanie danych osobowych jest niezbędne w celu zawarcia oraz realizacji umowy.
9. w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO. Administrator nie planuje również przekazywania danych do krajów trzecich;
10. posiada Pani/Pan:

* na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
* na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
* na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
* prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

1. w okresie wskazanym w ppkt 6) nie przysługuje Pani/Panu:

* w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
* prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
* na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

1. Realizacja praw o których mowa w ppkt 9) powoduje zakończenie umowy głównej.
2. Strony umowy ustalają, że każda ze stron samodzielnie wykona obowiązki informacyjne określone w art. 14 RODO wobec własnych pracowników i osób wskazanych do realizacji umowy, informując o fakcie jej zawarcia oraz przetwarzaniu danych przez drugą stronę umowy;
3. Najemca w szczególności oświadcza, że:
   1. znane są mu wszelkie obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych mające zastosowanie oraz RODO;
   2. zapewni wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, aby przetwarzanie danych osobowych spełniało wymogi wynikające z obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych oraz RODO mających zastosowanie i chroniło prawa osób, których dane dotyczą;
   3. w przypadku wystąpienia incydentu związanego z danymi osobowymi każda ze strony będą się wzajemnie informować, na podane adresy email w terminie nieprzekraczającym   
      24 godziny od chwili ujawnienia zdarzenia.

**§ 21**

Cesja wierzytelności Najemcy wynikających z niniejszej umowy lub przyjęcie Przez Najemcę poręczenia tych wierzytelności przez osoby trzecie – bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego – jest nieważne.

**§ 22**

Wszelkie zmiany umowy i jej uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 23**

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji zapisów niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane na drodze polubownej poprzez przeprowadzenie stosownego, ustawowego postępowania mediacyjnego przed organem (sądem) właściwym według miejsca siedziby Wydzierżawiającego.
2. Spory, które nie zostaną rozstrzygnięte w drodze postępowania mediacyjnego, o którym mowa  
   w ust. 1, będą ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 24**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące.

Najemca oświadcza, że posiada/nie posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, a niniejsze oświadczenie składane jest zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 4 c) tej ustawy.

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, a niniejsze oświadczenie składane jest zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 4 c) tej ustawy.

**§ 25**

1. W razie ewentualnych sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy oraz jakichkolwiek rozbieżności lub roszczeń odnoszących się do przedmiotu umowy lub z niego wynikających, Strony zobowiązują się do współdziałania celem ich ugodowego rozstrzygnięcia w drodze obopólnego porozumienia.
2. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**§ 26**

1. Integralną część umowy stanowi:

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy

**NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY:**