

WZÓR UMOWY NAJMU nr TAG/...../2023

zawarta w Rybniku, dnia 2023 r. pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 3 w Rybniku z siedzibą: 44-200 Rybnik, ul. Energetyków 46, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000067701, NIP: 642-25-85-351, Regon: 272780323, reprezentowanym przez:
Dyrektora – dr Jarosława Madowicz
zwanym Wynajmującym

a

.....
.....
.....
reprezentowanym przez:

.....
.....
zwanym Najemcą

w której postanawia się co następuje:

Umowa zostaje zawarta zgodnie z **Uchwałą Zarządu Województwa Śląskiego nr 686/326/VI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 roku** w sprawie przyjęcia „Zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie”, jak i zgodnie z podjętą **Uchwałą nr 8/2023 Rady Społecznej SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku z dnia 24 lutego 2023 r.**

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem **pomieszczenia Budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego** (w zależności od złożonej oferty) zlokalizowane na terenie SPZOZ WSS nr 3, na działce nr 3860/184 o powierzchni 8 637 m² przy ul. Energetyków 46 w Rybniku, zgodnie z podziałem na części budynku „B” w zakresie następującego/ych pakietu/ów przetargowego/ych:

- **Pakiet nr 1 - Pomieszczenia budynku B/1** – część budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego, tj. pomieszczenia nr: P.1, P.23, P.24 o łącznej powierzchni 182,10 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
- **Pakiet nr 2 - Pomieszczenia budynku B/2** – część budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego, tj. pomieszczenia nr P.2, P.3, P.4, P.5, P.28, P.29, P.30, P.31, P. 31a, P.32, P.32a, P.33 i P.34 o łącznej powierzchni 526,70 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
- **Pakiet nr 3 - Pomieszczenia budynku B/4** – część budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego, tj. pomieszczenia nr P.1 i P.26 o łącznej powierzchni 220,75 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
- **Pakiet nr 4 - Pomieszczenia budynku B/5** – część budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego, tj. pomieszczenia nr P.6, P.7 i P.35 o łącznej powierzchni 292,55 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
- **Pakiet nr 5 - Pomieszczenia budynku B/6** – część budynku B Zaplecza Techniczno-Gospodarczego, tj. pomieszczenia nr P.36, P.37, P.38, P.39a,b, P.40, P.41, P.42 i P.43 o łącznej powierzchni 268,15 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności

(w zależności od złożonej oferty).

Rzut/y zajmowanego/ych pomieszczenia/ń stanowi/ą załącznik/i nr: 1.1 A - B/1, 1.1 A - B/2, 1.1 A - B/4, 1.1 A- B/5, 1.1 A- B/6 do umowy – (w zależności od złożonej oferty).

2. Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń oraz wyposażenia w instalację – w zakresie powierzchni wskazanej w ust. 1 stanowi/a **załącznik/i nr: 1.1 B - B/1, 1.1 B - B/2, 1.1 B - B/4, 1.1 B - B/5, 1.1 B - B/6 do umowy** – (w zależności od złożonej oferty).

§ 2

1. Wynajmujący ustala miesięczny czynsz za najem pomieszczeń w ramach pakietu/ów przetargowego/ych wyszczególnionych w § 1 ust. 1 w wysokości łącznie **netto** (..... zł/m² x m²) + aktualnie obowiązujący podatek od towarów i usług (w zależności od złożonej oferty) płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu:
 - a) po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu w oparciu o aktualny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych następuje automatycznie, bez potrzeby zawierania aneksu do niniejszej umowy, po przekazaniu przez Wynajmującego Najemcy zawiadomienia o nowej wysokości czynszu,
 - b) na początku każdego kolejnego roku kalendarzowego w oparciu o aktualne stawki podatku od nieruchomości określone na terenie miasta Rybnika. Zmiana czynszu w oparciu o zwiększone stawki podatku nieruchomości następuje automatycznie, bez potrzeby zawierania aneksu do niniejszej umowy, po przekazaniu przez Wynajmującego Najemcy zawiadomienia o nowej wysokości czynszu wraz informacją o nowej stawce podatku od nieruchomości, obowiązującej dla przedmiotu umowy.
3. Za dzień zapłaty należności z tytułu czynszu za najem pomieszczeń określonych w § 1 ust. 1, Strony przyjmują dzień uznania na rachunku Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz i pozostałe świadczenia na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.

§ 3

1. Koszty mediów tj. co, energii elektrycznej, wody zimnej, ciepłej, odprowadzenie ścieków, Najemca będzie pokrywał zgodnie z **załącznikiem nr 1.2** do umowy.
2. Jeżeli przedmiot najmu nie posiada układu pomiarowego, Najemca zobowiązany jest na własny koszt wykonać instalację i wyposażać ją w układy pomiarowe (energia elektryczna, woda), a także dokonywać ich legalizacji w terminie do 3 m-cy od daty zawarcia umowy tj. do dnia i przedstawić dokument Wynajmującemu.
3. Rozliczenie będzie następować na podstawie realnego zużycia mediów, co będzie podstawą do wystawienia Najemcy faktury z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
4. Kary (umowne) za pobieranie mediów poza układem pomiarowym lub w przypadku stwierdzenia zamierzonej przeróbki układu pomiarowego w celu obniżenia wskazania ilości pobranego medium ustala się w sposób następujący:
Za miesiąc, w którym stwierdzono działanie jak wyżej – uśredniona opłata za poprzednie lub analogiczne trzy miesiące powiększona trzykrotnie.
5. Odczyty urządzeń pomiarowych będą dokonywane wspólnie przez przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy na koniec każdego miesięcznego okresu rozliczeniowego. W przypadku nie stawienia się przedstawiciela Najemcy, za obowiązujący strony przyjmują odczyt dokonany przez przedstawiciela Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z **załącznikiem nr 1.3** do umowy.
2. W zakresie pozostałych odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością określoną w § 1 umowy Najemca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami prawa we własnym zakresie i na własny koszt.

3. Rozliczenie za odbiór odpadów określonych w ust. 1 będzie następować na podstawie faktury wystawianej na koniec każdego miesiąca z terminem płatności do 14 dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do ścisłego stosowania polityki ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku, określonej w **załączniku nr 1.4** do umowy.

§ 5

1. W przypadku gdy Najemca chce prowadzić działalność inną niż przedstawioną w załącznikach do umowy Nr 1.1.A i 1.1.B jest zobowiązany dla planowanej działalności określonej w § 1 opracować dokumentację na remont, modernizację wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku B **w ramach pakietu 1, 2, 3, 4 i 5** (w zależności od złożonej oferty) będącej przedmiotem najmu łącznie z uzgodnieniami rzeczoznawcy ds. higieniczno – sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej oraz pozwoleniami wynikającymi z przepisów prawa, które przedłoży do wglądu i akceptacji Wynajmującemu.
2. Rozpoczęcie działalności przez Najemcę uwarunkowane jest realizacją zapisów określonych w ust. 1, wykonaniem oraz odbiorem robót wynikających z dokumentacji jw. jeżeli taka dokumentacja jest wymagana. O terminie odbioru robót należy pisemnie z wyprzedzeniem tygodniowym powiadomić Wynajmującego, który powinien w nim uczestniczyć.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia przedmiotowej dokumentacji adaptacyjnej w Urzędzie Miasta Rybnika celem uzyskania decyzji na zmianę sposobu użytkowania najmowanej powierzchni w przedmiotowym budynku, w przypadku kiedy zachodzi powyższa konieczność. Jeden egzemplarz dokumentacji łącznie z kopią decyzji musi zostać przekazany Wynajmującemu.
4. Najemca ponosi w całości koszty przystosowania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności określonej zgodnie z § 1, którą powinien wykonać w terminie **do 6 miesięcy** od daty podpisania umowy najmu, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów na jego przystosowanie po wygaśnięciu lub zakończeniu umowy. Z przyczyn leżących po stronie osób trzecich powyższy termin może ulec wydłużeniu.
5. Najemca może wykonać prace remontowe, modernizacyjne wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Każdorazowo przed przeprowadzeniem ww. prac Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu na piśmie zakres ww. prac wraz z projektem, szczegółowym wykazem materiałów niezbędnych do realizacji ww. prac oraz szczegółowym kosztorysem w tym zakresie. Wynajmujący może nie wyrazić zgody (z pisemnym uzasadnieniem) na przedłożone propozycje Najemcy.
6. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, które mogą wynikać z prac opisanych w ust. 5 wymagają odrębnych pisemnych ustaleń w zakresie rozliczeń kosztowych powyższych zmian, które należy wprowadzić w formie pisemnego aneksu.
7. Najemca ponosi w całości koszty w zakresie ust. 1, 2, 3, 5 oraz § 13 ust. 1 pkt g), bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów po wygaśnięciu lub zakończeniu umowy, chyba że co innego będzie wynikać z ustaleń poczynionych zgodnie z zapisem ust. 6.
8. Najemca po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji oraz do usunięcia wszelkich uszkodzeń na własny koszt bez prawa do zwrotu wszelkich poniesionych nakładów na ten cel. Najemca zobowiązany jest do pozostawienia przedmiotu najmu zgodnie z przeprowadzoną adaptacją pomieszczeń określoną w § 5 ust. 1, 2 i 3 oraz prac określonych w § 5 ust. 5, z zastrzeżeniem, iż wszelkie instalacje i urządzenia na trwale związane z budynkiem pozostają własnością Wynajmującego.
9. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Najemca nie przywróci przedmiotu umowy stosownie do zapisu ust. 8 Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Najemcy.
10. W przypadku prowadzenia działalności przez Najemcę w sposób naruszający interesy Wynajmującego bądź jemu zagrażających, okoliczność ta może stanowić przyczynę rozwiązania Umowy przez Wynajmującego. Nie wyłącza to dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych. Rozwiązanie Umowy z tego powodu będzie traktowane jako rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

11. Wynajmujący jest zobowiązany do dokonywania przeglądów okresowych stanu technicznego budynków Zaplecza Techniczno - Gospodarczego wynikających z zapisów ustawy Prawo Budowlane. Najemca jest zobowiązany do uczestniczenia w ww. przeglądach. Kosztami za ww. przeglądy zostanie obciążony Najemca proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wskazanej w § 1 ust.1 umowy (*w zależności od złożonej oferty*).
12. Najemca jest zobowiązany do wykonywania zaleceń wynikających z przeglądów o których mowa w ust. 11 na własny koszt w terminie wynikającym z zaleceń protokołów z wyłączeniem nakładów koniecznych, które zobowiązany jest pokryć Wynajmujący. Jeśli powyższych zaleceń nie wykona wówczas to:
Wynajmujący jest zobowiązany do wykonania zaleceń wynikających z przeglądów, o których mowa w ust. 11 na koszt Najemcy obciążając go:
 - a) proporcjonalnie do najmowanej powierzchni wskazanej w § 1 ust. 1 umowy (*w zależności od złożonej oferty*) w przypadku zapisów dotyczących użytkowania części wspólnej tj. np. dach, elewacje,
 - b) indywidualnie kosztami związanymi z wykonaniem zaleceń wynikających z zapisów protokołów z przeglądów bezpośrednio najmowanej powierzchni wskazanej w § 1 ust. 1 umowy (*w zależności od złożonej oferty*) w zakresie robót ogólnobudowlanych wewnątrz tych pomieszczeń. Wyłączeniu podlegają nakłady konieczne, które Wynajmujący zobowiązany jest pokryć na własny koszt.
13. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie ustalić z pozostałymi Najemcami pomieszczeń zaplecza techniczno-gospodarczego sposób korzystania z nieruchomości gruntowej wskazanym w par 1 umowy, na której zlokalizowany jest przedmiot najmu z zachowaniem przepisów prawa jak i koszty jej utrzymania. Powyższe ustalenia wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku braku konsensusu między Najemcami, Wynajmujący we własnym zakresie wskaże sposób korzystania z w/w nieruchomości gruntowej jak i koszty jej utrzymania wprowadzając zmiany aneksem do umowy.

§ 6

1. Najemca ma możliwość wywieszenia tablic informacyjnych lub nośników reklamowych dotyczących działalności określonej w § 1 ust. 1 umowy z tym, że miejsce, forma i treść oraz zasady odpłatności winny być uprzednio w formie pisemnej uzgodnione z Wynajmującym. Po uzyskaniu wymaganych opinii w zakresie Uchwały Zarządu Województwa Śląskiego nr 686/326/VI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 roku, zostanie zawarta umowa najmu lub porozumienie do przedmiotowej umowy najmu, z przeznaczeniem pod nośniki reklamowe lub tablice informacyjne.
2. Wywieszenie tablic informacyjnych lub nośników reklamowych dotyczących działalności określonej w § 1 ust. 1 umowy bez realizacji ust. 1, skutkować będzie rozwiązaniem umowy zgodnie z treścią § 11 ust. 2 umowy.

§ 7

Najemca nie ma prawa poddzierżawiania, podnajmowania i oddawania do bezpłatnego używania przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim.

§ 8

1. Ustala się następujące adresy do korespondencji:
 - a) Wynajmujący: SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku, ul. Energetyków 46, 44-200 Rybnik.
 - b) Najemca:
2. Osobami upoważnionymi do współpracy nad realizacją umowy:
 - a) ze strony Wynajmującego:
 - w zakresie technicznym (instalacyjno-budowlanym), a w szczególności w zakresie realizacji i nadzoru § 5 umowy oraz w zakresie realizacji załącznika nr 1.2 do umowy jest Kierownik Działu Techniczno-Eksploatacyjnego – P. Leszek Liszka nr tel.: (032) 429 12 31, e-mail: lliszka@szpital.rybnik.pl,
 - w zakresie realizacji przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej SP ZOZ WSS nr 3 w Rybniku jest Inspektor ds. ppoż. – P. Arkadiusz Pawlik, e-mail: ppoz@szpital.rybnik.pl,
 - w pozostałym zakresie z wyłączeniem zakresu określonego w ust. 2 ppkt. a), jest Kierownik Działu Administracyjno-Gospodarczego – P. Jolanta Olszak, nr tel.: (0-32) 429 12 78, adres e-mail.: jolszak@szpital.rybnik.pl.
 - b) ze strony Najemcy jest:, nr tel.:, adres e-mail:

§ 9

1. Wynajmujący oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za szkody będące następstwem zdarzeń losowych, wyrządzone Najemcy w okresie związania Stron niniejszą umową.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody doznane przez Najemcę, będące następstwem działań osób trzecich.
3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Wynajmującemu, a powstałe w związku z działaniem lub zaniechaniem Najemcy, w okresie związania Stron niniejszą umową.
4. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpiecza przedmiot najmu od następstw zdarzeń losowych, o których mowa w ust.1, a także zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Wynajmujący ma prawo zażądać okazania polisy ubezpieczeniowej.

§ 10

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na **okres 3 lat od dnia roku do dnia roku.**
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w pierwszym dniu obowiązywania umowy.
3. Zdanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo odbiorczym w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
4. Zwrot Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez przedstawicieli Stron umowy, sporządzonego na dzień zwrotu przedmiotu najmu. W razie niedopełnienia tego obowiązku lub opuszczenia przez Najemcę przedmiotu najmu bez zgody albo wiedzy Wynajmującego, ustalenie stanu przedmiotu najmu, w tym ewentualnych uszkodzeń oraz braków w substancji przedmiotu najmu, jak również jego wyposażeniu i instalacjach dokonane zostanie jednostronnie przez Wynajmującego i będzie wiążące dla Najemcy.
5. Jeśli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w ust. 4 za czas od momentu wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania do faktycznego zwrotu przedmiotu najmu, Najemca płacić będzie Wynajmującemu karę umowną za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się jako cały.

§ 11

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron tylko z ważnych powodów za pisemnym **3 miesięcznym** okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za pisemnym **1-miesięcznym** okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie nie przestrzegania przez Najemcę zapisów § 13 ust. 1 ppk. b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) i § 13 ust. 2 ppkt. a) i b) oraz § 6 umowy oraz niewywiązania się Najemcy z terminem opisanym w § 5 ust. 4.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy **bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z opłatą czynszu lub mediów za dwa pełne okresy płatności,
 - b) nie przestrzegania przez Najemcę § 3 ust. 2, § 4, § 7 i § 9 ust. 4 umowy,
 - c) gdy Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1 umowy,
 - d) wystąpienia okoliczności określonych w § 5 ust. 10 umowy.

§ 12

1. Strony ustalają, że w razie rozwiązania umowy z przyczyn wymienionych w § 11 ust. 3 niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 3 miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy.
2. Kary, o których mowa w przedmiotowej umowie Najemca zapłaci na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Wynajmującego zapłaty takiej kary umownej.

3. W sytuacji, gdy kara umowna nie pokrywa szkody, Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 13

1. Najemca zobowiązuje się do:
- a) korzystania z powierzchni użytkowej zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - b) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o której mowa w art. 4.ust.1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2022, poz. 2057.) o ochronie przeciwpożarowej, zapoznania się i stosowania do ogólnie przyjętych zasad, procedur bhp oraz ochrony przeciwpożarowej i innych przepisów porządkowych obowiązujących u Wynajmującego,
 - c) prowadzenia działalności nie mającej negatywnego wpływu na infrastrukturę techniczną Szpitala, w szczególności na urządzenia medyczne oraz systemy bezpieczeństwa i ochrony,
 - d) zapoznania się i stosowania do zarządzeń organizacyjnych wydanych przez Wynajmującego,
 - e) utrzymania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie najmu jak i w jego otoczeniu,
 - f) naprawiania szkód powstałych w przedmiocie najmu,
 - g) przeprowadzania na własny koszt bieżącej konserwacji, wszelkich napraw, czynności eksploatacyjnych oraz czynności wymaganych przepisami prawa związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego przedmiotu najmu,
 - h) realizacji przedmiotu umowy w sposób staranny, odpowiadający powszechnie przyjętym standardom i normom technicznym,
 - i) informowania Wynajmującego o wszelkich czynnikach mogących negatywnie wpłynąć na realizację przedmiotu umowy, w szczególności na terminową bądź prawidłową realizację przedmiotu umowy, niezwłocznie po ich wystąpieniu,
 - j) udzielenia każdorazowo, na żądanie Wynajmującego, pełnej informacji na temat stanu realizacji przedmiotu umowy. Wynajmujący ma prawo do oceny i kontroli realizacji przedmiotu umowy na każdym etapie. W przypadku zgłoszenia przez Wynajmującego zastrzeżeń związanych z wykonywaniem przedmiotu umowy, Najemca ma obowiązek skorygowania sposobu realizacji przedmiotu umowy bądź odniesienia się do wniesionych zastrzeżeń w terminie 7 dni od ich zgłoszenia,
 - k) zachowania w tajemnicy treści przekazanych mu dokumentów oraz informacji uzyskanych w związku z realizacją przedmiotu umowy, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami szczególnymi w zakresie działalności gospodarczej.
2. Najemca oświadcza, że:
- a) spełnia wszelkie wymagane przepisami prawa przesłanki, w tym posiada odpowiednie dokumenty uprawniające go do wykonania przedmiotu umowy (np. pozwolenia),
 - b) posiada odpowiednie doświadczenie, wiedzę i strukturę organizacyjną oraz inne środki, potrzebne do rzetelnej i pełnej realizacji przedmiotu umowy.

§ 14

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do posiadania jednego kompletu kluczy do pomieszczenia będącego przedmiotem najmu. Najemca jest zobowiązany przekazywać Wynajmującemu taki komplet w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy. Klucze te zostaną użyte w sytuacji zagrożenia pożarowego lub zaistnienia innego niebezpieczeństwa.
2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na swój koszt realizacji obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o której mowa w art. 4. ust.1a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2022, poz. 2057) zgodnie z **załącznikiem nr 1.4** do umowy.
3. Najemca zobowiązany jest w każdym czasie udostępnić wynajmowane pomieszczenie do kontroli przedstawicielowi Wynajmującego (ppoż., służby techniczne itp.).

§ 15

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego oraz Uchwała Zarządu Województwa Śląskiego nr 686/326/VI/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 roku w sprawie: zmiany „Zasad gospodarowania aktywami trwałymi

samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie”,. Ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

2. Najemca oświadcza, iż zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b, c lub f ogólnego rozporządzenia o ochronie danych 2016/679 (RODO), zapoznał się z informacją na temat przetwarzania danych osobowych osób fizycznych zawierających umowę cywilnoprawną lub pracowników i osób reprezentujących podmiot zawierający umowę cywilno-prawną z SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku („kontrahenci”).

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, wszelkie zmiany do umowy mogą zostać wprowadzone wyłącznie, pod rygorem nieważności, w formie pisemnego aneksu za zgodą obu Stron.
2. Zmiany niewymagające aneksu do umowy, a wymagające jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego dotyczą:
 - a) Zmian czynszu na zasadach określonych w § 2 ust. 2 ppkt. a) i b) umowy.
 - b) Zmian kosztów mediów (w przypadku podniesienia cen przez Dostawcę) na zasadach określonych w załączniku nr 1.2 do umowy.
 - c) Zmian cen za wywóz odpadów komunalnych na zasadach określonych w § 4 ust. 2 załącznika nr 1.3 do umowy.
 - d) Zmiany osób wskazanych w § 8 ust. 2.

§ 17

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Załączniki do niniejszej umowy, informacja dla Oferentów, formularz oferty oraz formularz cenowy dla pakietu nr 1, 2, 3, 4, 5 stanowią jej integralne części.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1.1 A	– Ogólny schemat budynków „A” i „B” zaplecza techniczno-gospodarczego.
Załącznik nr 1.1 A - B/1	– Fragment rzutu Zaplecza Techniczno-Gospodarczego – lokalizacja pomieszczeń części Budynku „B”– B1 o łącznej powierzchni użytkowej 182,10 m²
Załącznik nr 1.1 A - B/2	– Fragment rzutu Zaplecza Techniczno-Gospodarczego – lokalizacja pomieszczeń części Budynku „B”– B2 o łącznej powierzchni użytkowej 526,70 m²
Załącznik nr 1.1 A - B/4	– Fragment rzutu Zaplecza Techniczno-Gospodarczego – lokalizacja pomieszczeń części Budynku „B”– B4 o łącznej powierzchni użytkowej 220,75 m²
Załącznik nr 1.1 A - B/5	– Fragment rzutu Zaplecza Techniczno-Gospodarczego – lokalizacja pomieszczeń części Budynku „B”– B5 o łącznej powierzchni użytkowej 292,55 m²
Załącznik nr 1.1 A - B/6	– Fragment rzutu Zaplecza Techniczno-Gospodarczego – lokalizacja pomieszczeń części Budynku „B”– B6 o łącznej powierzchni użytkowej 268,15 m²
Załącznik nr 1.1 B - B/1	– Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń części budynku „B”– B1 zaplecza techniczno-gospodarczego oraz wyposażenia w instalację o łącznej powierzchni użytkowej 182,10 m²
Załącznik nr 1.1 B - B/2	– Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń części budynku „B”– B2 zaplecza techniczno-gospodarczego oraz wyposażenia w instalację o łącznej powierzchni użytkowej 526,70 m²
Załącznik nr 1.1 B - B/4	– Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń części budynku „B”– B4 zaplecza techniczno-gospodarczego oraz wyposażenia w instalację o łącznej powierzchni użytkowej 220,75 m²
Załącznik nr 1.1 B - B/5	– Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń części budynku „B”– B5 zaplecza techniczno-gospodarczego oraz wyposażenia w instalację o łącznej powierzchni użytkowej 292,55 m²
Załącznik nr 1.1 B - B/6	– Szczegółowy opis zawierający informację dotyczącą ilości, rodzajów (funkcji pomieszczeń zgodnie z dokumentacją techniczną) pomieszczeń części budynku „B”– B6 zaplecza techniczno-gospodarczego oraz wyposażenia w instalację o łącznej powierzchni użytkowej 268,15 m²
Załącznik nr 1.2	– Sposób rozliczenia za zużyte media (w tym zestawienie mocy cieplnej do załącznika nr 1.2)
Załącznik nr 1.3	– Sposób rozliczenia opłat za wywóz odpadów komunalnych
Załącznik nr 1.4	– Polityka ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej w SPZOZ WSS nr 3 w Rybniku
Załącznik nr 1.5	– Formularz cenowy dla pakietu nr ..., ..., ... (zgodny z załącznikiem nr 2.1 do formularza ofertowego).