

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach
ul. Karmelicka 5
34-100 Wadowice

ZAPRASZA DO WZIĘCIA UDZIAŁU W „PRZETARGU NIEOGRANICZONYM – USTNYM” NA NAJEM LOKALU

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach przeznaczają na najem na czas nieoznaczony, pomieszczenia po byłej Izbie Przyjęć Oddziałów Wewnętrznych, o łącznej powierzchni 61,50 m² z **przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej**. Lokal składa się z trzech pomieszczeń, wyposażony w instalację: elektryczną, telefoniczną (wewnętrzną), wod-kan., c.o., wentylację grawitacyjną. Lokal wymaga adaptacji dla przeznaczonego celu.

Przed rozpoczęciem przetargu/licytacji Przewodniczący Komisji poda kwotę wywoławczą (12,00 zł netto/m² miesięcznie –kolejne postąpienia o 1,00 zł netto/ m² miesięcznie) oraz warunki najmu i przedstawi wzór umowy, a Wykonawcy złożą oświadczenie że zapoznali się z treścią umowy i przyjmują ją bez zastrzeżeń.

Podpisanie umowy nastąpi w ciągu 7 dni od daty przeprowadzenia licytacji.

Projekt umowy dostępny jest na stronie www.zzozwadowice.pl lub w Dziale Technicznym ZZOZ w Wadowicach. Dodatkowe informacje oraz ustalenie terminu wizji lokalnej można uzyskać pod nr tel. 033 8232240 w godz. 7:00 do 15:00.

Przetarg/licytacja odbędzie się na Sali Konferencyjnej nr 223 w Budynku PPS ZZOZ ul. Karmelicka 5, 34-100 Wadowice w dniu **18.06.2008r. o godz. 10:00.**

Zastrzega się prawo unieważnienia przetargu/licytacji bez podania przyczyny.

Z poważaniem,

Załączniki:
1 x projekt umowy

Zamieszczono:
www.zzozwadowice.pl
www.starostwo.wadowice.pl
1 x Tablica ogłoszeń /ZZOZ w Wadowicach, Starostwo Powiatowe w Wadowicach/

UMOWA NAJMU NR...../W/ET-ZZOZ/2007

Zawarta w Wadowicach, w dniu pomiędzy Stronami:

Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach, z siedzibą w Wadowicach przy ul. Karmelickiej 5, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000071327, Regon 000306466, NIP 551-212-46-76,

reprezentowanym przez Dyrektora Zespołu - mgr Krystynę Grzesiek,

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....

Regon, NIP,

reprezentowanym przez

zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 23.12.1998r. Rep A nr 7149/1998 posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomość zabudowaną Pawilonem „C” Szpitala Powiatowego im. Jana Pawła II w Wadowicach, położoną w Wadowicach przy ul. Karmelickiej 7.
2. Stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1, został ujawniony w księdze wieczystej KW 554, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wadowicach.
3. Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Najemcę.

§ 2

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni użytkowej 61,50 m², położony na parterze budynku określonego w § 1 ust.1.
2. Lokalizacja przedmiotu najmu określona jest w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej dla pracowników ZZOZ w Wadowicach i osób odwiedzających pacjentów Szpitala Powiatowego im. Jana Pawła II w Wadowicach.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 4

1. Najemca nie ma prawa do oddawania w podnajem ani do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa do umieszczania w miejscach widocznych na zewnątrz budynków jakichkolwiek reklam i urządzeń (np. tablice, flagi, anteny).
3. Wszelkie prace adaptacyjne, modernizacyjne, lub remontowe przedmiotu najmu powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Koszty tych prac ponosi Najemca, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę nakładów.
4. Najemca po uzyskaniu zgody Wynajmującego na wykonanie prac, o których mowa powyżej, zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu w/w dokumentów na każde jego wezwanie. Niedopełnienie tego obowiązku w ciągu 5 dni od wezwania spowoduje obowiązek zapłaty przez Najemcę kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust.1.
5. Najemca we własnym zakresie zrealizuje zalecenia organów kontrolnych dotyczące przedmiotu najmu.
6. Najemca we własnym zakresie zapewni usługi sprzątania przedmiotu najmu oraz usuwania odpadów.
7. Ogólny nadzór nad realizacją i przestrzeganiem warunków niniejszej umowy ze strony Wynajmującego wykonuje Kierownik Działu Technicznego (lub osoba przez niego upoważniona), który również akceptuje planowane adaptacje, remonty, modernizacje.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego oraz podjęcia wszelkich, możliwych działań mających na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
9. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu lub upoważnionym przez niego osobom wejście na teren najmowany za uprzednim, pisemnym zawiadomieniem przesłanym z wyprzedzeniem 3 dni roboczych, jak również bez takiego zawiadomienia w n/w przypadkach:
 - a) wystąpienie konieczności dokonania napraw, usunięcia awarii, odłączenia mediów powodujących szkody,
 - b) zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego.
10. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) przestrzegania przepisów ppoż., bhp, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów,
 - b) utrzymania porządku i czystości wewnątrz przedmiotu najmu,
 - c) przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób i mienia wydanych przez Wynajmującego.
11. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej, a także o wszczęciu wobec niej postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji, w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian lub wszczęcia w/w postępowań.
12. Wszelkie dokumenty lub oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
13. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie wysłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania z zastrzeżeniem § 7 ust. 5.
14. Strony oświadczają, że z zastrzeżeniem postanowień art. 473 § 2 Kodeksu Cywilnego, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lub osób trzecich, znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w łącznej wysokości..... **zł** (wysokość czynszu zostanie ustalona w wyniku przetargu, stawka wywoławcza 12,00 zł/ m²/m- c netto)
2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu:
 - a) zwrotu kosztów zużycia energii elektrycznej,
 - b) zwrotu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) zwrotu kosztów zużycia energii cieplnej,
 - d) korzystania z wewnętrznej sieci telefonicznej Wynajmującego,
 - e) zwrotu kosztów przygotowania i dostarczenia ciepłej wody użytkowej
4. Rozliczenia za opłaty wymienione w ust. 3 dokonywane będą w następujący sposób:
 - a) zużycie energii elektrycznej- ryczałt w wysokości kWh/ m-c (określenie wysokości ryczałtu nastąpi po zainstalowaniu urządzeń i wyliczenia ich energochłonności) wg średniej wartości 1 kWh obliczanej z rachunku dostawcy,
 - b) zużycie wody i odprowadzenie ścieków- na podstawie wskazania subliczników wg średniej wartości 1 m³ obliczonej z rachunku dostawcy,
 - c) energia cieplna- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. **1,40%** należności wykazanej przez dostawcę w fakturze wystawionej dla licznika ciepła zainstalowanego w Pawilonie C Szpitala Powiatowego,
 - d) korzystanie z sieci telefonicznej wewnętrznej- ryczałt w wysokości 30,00 zł+ VAT(słownie: trzydzieści złotych 00/100),**
 - e) przygotowanie i dostarczenie ciepłej wody użytkowej- na podstawie wskazań sublicznika wody ciepłej wg stawki 19,95 zł/ m³ brutto (16,35 zł/ m³ netto)
5. Czynsz najmu płatny jest z góry w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT. Wynajmujący wystawia fakturę do 10 dnia każdego miesiąca.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 3, płatne są z dołu w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, na rachunek na niej wskazany.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
8. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana, w pierwszym kwartale każdego roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Najemcy o dokonanej podwyżce. Pierwsza faktura wystawiona przez Wynajmującego po waloryzacji będzie uwzględniać różnicę, wynikającą ze wzrostu cen, za poprzednie miesiące, od stycznia danego roku.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawek określonych w ust. 4 lit. e w przypadku zmiany kosztów własnych ponoszonych na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz wielkości ryczałtu zużycia energii elektrycznej w przypadku instalowania przez Najemcę dodatkowych urządzeń mogących wpłynąć znacznie na te wielkości.
10. Za dzień dokonania płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w fakturze VAT.
11. Wynajmujący oraz Najemca oświadczają, że są podatnikami podatku od towarów i usług VAT.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY

§ 6

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
 - a) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,

- b) dokonuje adaptacji i modernizacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub niezgodnie z prawem,
 - c) używa przedmiotu najmu w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie lub zniszczenie,
 - d) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,
 - e) zalega z opłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Wynajmującego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania,
 - f) narusza zobowiązania dotyczące poufności.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, Najemca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu, bez względu na sposób zakończenia najmu, Najemca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu przysługującego Wynajmującemu w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia, nie mniej jednak niż 50 zł.
4. W przypadku opóźnienia Najemcy w wydaniu przedmiotu najmu dłuższego niż 7 dni, Wynajmujący jest uprawniony do:
- a) wejścia do przedmiotu najmu, nawet jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem zastosowanych przez Najemcę zabezpieczeń,
 - b) sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
 - c) zabezpieczenia lub oddania na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie znajdujących się w przedmiocie najmu ruchomości Najemcy lub zajęcia ich na poczet należności wynikających z umowy.
5. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub, w przypadku niepodjęcia korespondencji, z dniem pierwszego jej dostarczenia przez Urząd Pocztowy na adres podany w niniejszej umowie lub w powiadomieniu o zmianie adresu. Rozwiązanie umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia jest skuteczne z upływem ostatniego dnia trzeciego miesiąca następującego po miesiącu złożenia wypowiedzenia.

V. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany w terminie 3 dni od zakończenia najmu do zwrócenia przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania i eksploatacji. Podstawą do ustalenia stanu zwracanego przedmiotu najmu, będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu, Wynajmujący może zatrzymać nieodpłatnie ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 9

W trakcie trwania umowy Najemca zobowiązuje się ponosić drobne nakłady remontowe wynikające z przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Zobowiązania publiczno- prawne związane z wynajmowaną nieruchomością obciążają Wynajmującego.

VI. POUFNOŚĆ

§ 11

Strony umowy zobowiązują się:

1. zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonywaniem umowy oraz informacje medyczne, techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
2. wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanyymi przez Strony,
3. podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim, bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
4. przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność.

§ 12

Postanowienia § 11 nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej Strony, które:

- a) są opublikowane, znane i podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
- b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
- c) zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze Stron za uprzednią, pisemną zgodą drugiej Strony.

§ 13

Informacje, o których mowa w § 11, podlegają ochronie przez czas nieoznaczony, nawet po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.

§ 14

1. W przypadku naruszenia postanowień dotyczących poufności, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości 15 % rocznego czynszu i opłat, obliczoną w oparciu o § 5 ust.1 i 3 umowy.
2. Jeżeli wielkość poniesionej szkody przewyższy wysokość ustalonej kary umownej, Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie Cywilnym.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może przenieść praw i obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.

§ 16

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkiem opisanym w § 5 ust. 8 umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 20

Wymienione w treści załączniki stanowią integralną część umowy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY