



Zespół Zakładów  
Opieki Zdrowotnej  
Szpital Śląski w Cieszynie

ul. Bielska 4, 43-400 Cieszyn  
centrala tel. 33 854 92 00  
sekretariat tel./fax 33 852 12 24  
e-mail: sekretariat@szpitalslaski.pl

# SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU

na najem powierzchni użytkowej  
w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej  
w Cieszynie

**DYREKTOR**  
Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej  
w Cieszynie

*Czesław Płygawko*

Zatwierdzam

**SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU (SWP)  
na najem powierzchni użytkowej  
w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie**

**I. Organizator przetargu**

Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie  
ul. Bielska 4, 43-400 Cieszyn  
NIP: 548-20-01-181  
KRS: 0000143545  
tel. +48 33 854 92 00  
telefaks +48 33 854 92 52  
strona internetowa Zamawiającego: [www.szpitalslaski.pl](http://www.szpitalslaski.pl)  
zwany dalej „Organizatorem przetargu”

**II. Przedmiot przetargu.**

1. Przedmiotem przetargu jest najem powierzchni użytkowej zlokalizowanej w Pawilonie Diagnostyczno-Zabiegowym (poziom -1 Wejście Główne od ul. Chrobrego) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – kawiarni/stołówki.  
Oferent zobowiązany będzie do świadczenia usług zbiorowego żywienia na rzecz pracowników, pacjentów oraz gości i osób przebywających na terenie Organizatora przetargu.  
Oferent zobowiązany będzie do sprzedaży pracownikom Organizatora przetargu abonamentów obiadowych na preferencyjnych warunkach, tj. w przypadku zakupu przez jednego pracownika abonamentu obejmującego co najmniej 7 posiłków w miesiącu kalendarzowym, koszt każdego posiłku zostanie obniżony o min. 20% w stosunku do ceny komercyjnej.
2. Powierzchnia pomieszczeń łącznie - **115,30 m<sup>2</sup>**,  
w tym:
  - sala konsumpcyjna – 74,30 m<sup>2</sup>
  - zmywalnia – 10,40 m<sup>2</sup>
  - kuchnia – 22,80 m<sup>2</sup>
  - komunikacja (korytarz) – 7,80 m<sup>2</sup>
3. Opłaty:
  - czynsz (minimalna cena za najem 1 m<sup>2</sup> – **45,00 zł netto** miesięcznie),
  - zryczałtowana miesięczna opłata eksploatacyjna z tytułu całodobowej ochrony obiektu, utrzymania czystości w ciągach komunikacyjnych oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków (**1200,00 zł netto** miesięcznie),
  - zużycie energii elektrycznej wg odczytów podlicznika,
  - z tytułu odbioru odpadów komunalnych. Oferent na podstawie noty księgowej wystawianej przez Organizatora przetargu, będzie dokonywał wpłat na rachunek Urzędu Miasta Cieszyna. Oferent w dniu zawarcia umowy, zobowiązany będzie do określenia ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, a Organizator przetargu umieści je w składanej do Urzędu Miasta deklaracji, dotyczącej ilości wytwarzanych odpadów komunalnych.  
Oferent zabezpieczy stosowną ilość kontenerów własnym staraniem oraz na własny koszt.

Ponadto Oferent zobowiązany będzie do usuwania odpadów pokonsumpcyjnych własnym staraniem i na własny koszt, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Opłaty netto zostaną powiększone o podatek VAT, zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Czynsz najmu będzie podlegał 1 raz w roku, waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS.

4. Wszelkie prace adaptacyjno–budowlane mogą być poczynione po pisemnej akceptacji przez Organizatora przetargu. Poczynione przez Oferenta nakłady adaptacyjno - budowlane obciążają Oferenta i przechodzą z chwilą wykonania na własność Organizatora przetargu, nie będą one podlegały zwrotowi ani w naturze ani zwrotowi ich wartości lub innemu rozliczeniu, po zakończeniu okresu najmu. Nie dotyczy to przypadków rozwiązania umowy najmu przed upływem czasu trwania umowy, na jaki została zawarta, z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Organizatora przetargu. W takim wypadku Oferentowi przysługiwać będzie proporcjonalny zwrot wartości nakładów za okres, jaki by pozostał do czasu zakończenia umowy. W przypadku sporu lub uzasadnionych wątpliwości co do wyceny wartości proponowanych lub poczynionych nakładów, ich wartość wyceni uprawniony rzeczoznawca.
5. Przedmiot najmu nie może służyć wykonywaniu działalności niedozwolonej na terenie publicznego podmiotu leczniczego.
6. Przedmiotu najmu nie można podnajmować lub poddzierżawiać.
7. Organizator przetargu zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej pomieszczeń.

### **III. Czas obowiązywania najmu.**

Umowa najmu zostanie zawarta na okres 3 lat, z możliwością jej przedłużenia do lat 10.

### **IV. Wymagania stawiane Oferentom.**

1. W przetargu mogą wziąć udział Oferenci, którzy spełniają następujące warunki (nie spełnienie jakiegokolwiek z tych warunków powoduje odrzucenie oferty):
  - są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności są zarejestrowani we właściwym rejestrze,
  - posiadają aktualny REGON i NIP,
  - nie zalegają z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne oraz opłacaniem podatków,
  - nie pełnią funkcji zarządczych i kierowniczych w strukturach Organizatora przetargu,
  - nie pozostają w stosunkach pokrewieństwa i powinowactwa do drugiego stopnia z osobami sprawującymi funkcje zarządcze i kierownicze w strukturach Organizatora przetargu
  - osoby sprawujące funkcje zarządcze i kierownicze w strukturach Organizatora przetargu nie sprawują funkcji zarządczych i kierowniczych w strukturach Oferenta będącego osobą prawną.
2. Szczegółowy wykaz dokumentów, które należy przedłożyć do oferty przetargowej, w celu potwierdzenia spełniania wymaganych i ocenianych warunków:
  - aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
  - dokument potwierdzający nadanie NIP,
  - dokument potwierdzający nadanie REGON,
  - oświadczenie, że oferent nie zalega w odprowadzaniu składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne oraz nie zalega w opłaceniu podatków.
3. Dokumenty wymienione w pkt IV. 2, muszą być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Oferenta.
4. Oferent zobowiązany będzie do wniesienia wadium w kwocie 4 000,00 zł, słownie: cztery tysiące 00/100 złotych. Wadium należy wnieść w terminie wyznaczonym do składania ofert w jednej z następujących form:
  - w pieniądzu,
  - w gwarancjach bankowych,
  - w gwarancjach ubezpieczeniowych,

Wadium wnoszone w pieniądzu powinno zostać przelane na rachunek Zamawiającego w banku: ING Bank Śląski S.A., nr konta 16 1050 1070 1000 0090 3070 9233, w tytule przelewu należy wpisać – „*Wadium – Najem 2019*”.

Wadium w formie innej niż pieniądzu powinno zostać zdeponowane w oryginale w osobnej kopercie opisanej „*Wadium – Najem 2019*” - w Pokoju nr 9 w Budynku H – Administracja/Dyrekcja w terminie j/w, a kserokopię gwarancji należy dołączyć do oferty.

#### **V. Tryb wprowadzania ewentualnych zmian do SWP.**

1. Organizator przetargu zastrzega sobie, w każdym czasie, prawo do zmodyfikowania treści SWP.
2. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zmiany lub odwołania warunków przetargu.
3. O każdej zmianie warunków przetargu, jaki i modyfikacji SWP Organizator przetargu zawiadomi niezwłocznie każdego z uczestników przetargu. Informację o zmianie Organizator przetargu zamieści również na własnej stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w Budyńku H – Administracja/Dyrekcja.
4. W przypadku modyfikacji treści SWP, Organizator przetargu przedłuży termin składania ofert o 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia modyfikacji, pod warunkiem, że modyfikacja będzie wymagała takiego przedłużenia.

#### **VI. Tryb udzielania wyjaśnień w sprawach dotyczących SWP oraz całego postępowania.**

1. Przed wyznaczonym terminem do składania ofert, Oferent może zwracać się do Organizatora przetargu o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z SWP, sposobem przygotowania i złożenia oferty, kierując swoje zapytania na piśmie.
2. Pisemna odpowiedź bez ujawniania źródła zapytania, zostanie przesłana wszystkim Oferentom, oraz zamieszczona na stronie internetowej Organizatora przetargu.
3. Organizator przetargu ma prawo pozostawić pytanie bez odpowiedzi, jeżeli zostało ono doręczone do ZZOZ w Cieszynie na mniej niż 3 dni przed upływem terminu do składania ofert.

#### **VII. Sposób porozumiewania się Organizatora przetargu z Oferentami.**

1. W niniejszym postępowaniu przetargowym wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Organizator przetargu i Oferenci przekazują pisemnie lub telefaksem.  
Nr telefaksu Organizatora przetargu +48 33 854 92 52.
2. Osobami upoważnionymi do kontaktów z Oferentami są:
  - w sprawach formalnych: Anna Dorda, Sylwia Błażek i Adam Ślęczka tel. 33 854 92 52 od poniedziałku do piątku w godz. 8<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>,
  - w sprawach merytorycznych: Adam Śliż, tel. +48 792 100 270 od poniedziałku do piątku w godz. 8<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>.

#### **VIII. Termin związania ofertą.**

Oferent jest związany złożoną ofertą przez okres 90 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

#### **IX. Opis sposobu przygotowania oferty.**

1. Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymogami określonymi w SWP.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Podmiot składający ofertę ponosi wszelkie koszty związane z jej przygotowaniem i złożeniem.
4. Ofertę należy przygotować na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do SWP. Dopuszcza się złożenie oferty na innym formularzu pod warunkiem, że zawierać on będzie n/w informacje:
  - oznaczenie Oferenta (nazwa, adres, tel/fax),
  - oferowaną stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup>,
  - oferowany okres trwania umowy najmu,
  - rodzaj działalności jaka będzie prowadzona w najmowanej powierzchni,
  - oferowane warunki preferencyjne dla pracowników Organizatora przetargu.
  - upoważnienie do podpisania oferty o ile to nie wynika z innych dokumentów.
5. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna być napisana w języku polskim. Oświadczenia i dokumenty złożone w języku obcym powinny być, pod rygorem odrzucenia, przetłumaczone przez tłumacza przysięgłego. Treść oświadczeń powinna być napisana czytelnym pismem ręcznym, na maszynie lub komputerze oraz podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentowania.
6. Wszystkie zapisane strony oferty powinny być ponumerowane, a wszelkie dokonane poprawki, muszą być parafowane i datowane przez osobę podpisującą ofertę.
7. W przypadku konsorcjum lub podmiotu wspólnego, Oferenci ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w przetargu. W związku z powyższym niezbędne jest przedłożenie

w ofercie dokumentu zawierającego pełnomocnictwo w celu ustalenia podmiotu uprawnionego do występowania w imieniu Oferentów w sposób umożliwiający ich identyfikację.

8. W stosunku do spółki cywilnej, Organizator przetargu żąda przedłożenia w ofercie umowy spółki cywilnej, jako dokumentu niezbędnego do przeprowadzenia postępowania, wskazującego na sposób reprezentowania spółki. Jeżeli złożenie oferty i podpisanie przekracza zakres czynności zwykłych spółki, a z treści umowy spółki nie wynika stosowne umocowanie danego wspólnika lub wspólników, dla ważności oferty wymagane jest jej podpisanie przez wszystkich wspólników albo wspólnika umocowanego w drodze odrębnej uchwały wspólników, stanowiącej załącznik do umowy spółki cywilnej bądź też przez pełnomocnika.
9. Koszt przygotowania oferty jest własnym kosztem Oferenta. Oferentom nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów przygotowania oferty.

#### **X. Miejsce składania ofert.**

1. Oferty należy składać w terminie do dnia **10.05.2019** r. do godz. 10:00 w wersji papierowej w nieprzejrzyistych, trwale zamkniętych kopertach lub opakowaniach w Kancelarii Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie przy ul. Bielskiej 4 w Cieszynie, umieszczając na kopercie lub opakowaniu nazwę i adres Oferenta oraz napis:

**"Oferta na przetarg – Najem powierzchni użytkowej - nie otwierać przed dniem  
10.05.2019 r. godz. 11:00."**

2. Organizator przetargu nie ponosi odpowiedzialności za otwarcie wadliwie oznakowanych ofert, jak również za złożenie oferty w miejscu innym niż wyznaczone.
3. Oferty złożone po terminie zostaną odrzucone.

#### **XI. Miejsce i tryb otwarcia ofert.**

1. Otwarcie ofert nastąpi dnia **10.05.2019** r. o godz. 11:00 w siedzibie Organizatora przetargu przy ul. Bielskiej 4, 43-400 Cieszyn – Pokój nr 9 w Budynek H – Administracja/Dyrekcja.
2. Otwarcie ofert jest jawne. Komisja Przetargowa po otwarciu ofert przekaze uczestnikom przetargu informacje dotyczące:
  - nazw i adresów Oferentów,
  - oferowanych stawek czynszu,
  - oferowanych preferencyjnych warunków żywienia pracowników.

#### **XII. Odrzucenie oferty. Uzupełnienie oferty, wyjaśnienie jej treści oraz poprawianie oczywistych omyłek.**

1. Organizator przetargu odrzuci ofertę jeżeli:
  - została złożona po terminie,
  - jest niezgodna z treścią SWP lub przepisów prawa,
  - nie spełnia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w pkt IV. 1. SWP,
  - zaferowana stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> jest niższa niż określona stawka minimalna,
  - nie spełnia minimalnych preferencyjnych warunków żywienia pracowników,
  - zagraża interesowi Organizatora przetargu,
  - nie wniósł wadium.
2. Organizator przetargu w toku badania i oceny ofert może żądać wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz zastrzega sobie prawo wezwania do uzupełnienia oferty.

#### **XIII. Ocena oferty.**

Oceni zostaną poddane wyłącznie oferty nieodrzucone.

Organizator przetargu przy wyborze najkorzystniejszej oferty będzie kierował się następującymi kryteriami:

<b>Stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> - „C”</b>	<b>- 95 %</b>
<b>Oferowane warunki preferencyjne żywienia pracowników - „U”</b>	<b>- 5 %</b>

### Algorytmy dla ocenianych kryteriów:

#### Stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup>

waga kryterium	- 95 %
maksymalna punktacja	- 95 punktów

Ocena kryterium liczona wg wzoru:  $C = (Y/X) \times MP$

gdzie:

Y – stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> badanej ofercie

X – najwyższa zaoferowana stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> spośród nieodrzuconych ofert

MP- maksymalna punktacja

#### Oferowane warunki preferencyjne żywienia pracowników

waga kryterium	- 5 %
maksymalna punktacja	- 5 punktów

O ilości punktów przyznanych ofercie w kryterium „Oferowane warunki preferencyjne żywienia pracowników” decyduje zaoferowany w formularzu ofertowym upust na abonament dla pracowników Organizatora przetargu. Oferowany upust nie może być mniejszy niż 20 % w stosunku do ceny komercyjnej.

Ocena kryterium liczona wg wzoru:  $U = (K/L) \times MP$

gdzie:

U – uzyskana liczba punktów w kryterium „Oferowane warunki preferencyjne żywienia pracowników”

K – oferowany upust na abonament dla pracowników Organizatora przetargu w badanej ofercie

L – najwyższy spośród nieodrzuconych ofert oferowany upust na abonament dla pracowników Organizatora przetargu

MP – maksymalna punktacja

#### Łączna ocena oferty

Łączna ocena oferty liczona jest wg wzoru:  $LP = C + U$

gdzie:

LP – łączna liczba punktów uzyskanych przez ofertę

C – liczba punktów uzyskanych przez ofertę w kryterium „Stawka czynszu netto za 1 m<sup>2</sup>”

U – liczba punktów uzyskanych przez ofertę w kryterium „Oferowane warunki preferencyjne żywienia pracowników”

Organizator przetargu wybierze ofertę, która odpowiada zasadom określonym w niniejszych Szczegółowych Warunkach Przetargu oraz uzyska najwyższą ilość punktów.

Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Organizator przetargu może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

### **XIV. Rozstrzygnięcie przetargu.**

1. Komisja przetargowa przedkłada do zatwierdzenia Dyrektorowi Organizatora przetargu lub upoważnionej osobie propozycję rozstrzygnięcia przetargu.
2. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi nie później niż w ciągu 14 dni od daty otwarcia ofert.
3. Niezwłocznie po zatwierdzeniu rozstrzygnięcia Komisja przetargowa zawiadamia na piśmie wszystkich Oferentów o zakończeniu i wynikach przetargu. Informacja ta zamieszczona zostanie także na stronie internetowej ZZOZ w Cieszynie oraz na tablicy ogłoszeń w Budynku H – Administracja/Dyrekcja.
4. Oferent, którego ofertę uznano za najkorzystniejszą zostanie powiadomiony dodatkowo o terminie zawarcia umowy.
5. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru oferty.

#### **XV. Informacje na temat zawarcia umowy.**

1. Organizator przetargu zawrze umowę z Oferentem, którego oferta odpowiada warunkom formalnym oraz zostanie uznana za najkorzystniejszą w oparciu o ustalone kryterium oceny ofert.
2. Organizator przetargu zawrze umowę z wybranym oferentem w terminie nie krótszym niż 4 dni od dnia wyboru oferty oraz nie dłuższym niż 60 dni od dnia otwarcia ofert, a w przypadku wniesienia protestu, po rozstrzygnięciu protestu.
3. Podpisanie umowy winno nastąpić przed upływem terminu związania ofertą, chyba że dany Oferent wyrazi zgodę na zawarcie umowy po upływie terminu związania ofertą.
4. Projekt umowy stanowi załącznik nr 2 do SWP.
5. Przed zawarciem umowy, Oferent zobowiązany będzie do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na cały okres trwania umowy, w wysokość stanowiącej dwukrotność miesięcznego czynszu brutto (iloczyn oferowanej stawki czynszu i ilości powierzchni, powiększony o podatek VAT), w formie, o której mowa w pkt IV. 4. SWP.

#### **XVI. Prawo Oferentów do protestów.**

1. Oferent może wnieść protest do Dyrektora Organizatora przetargu na rozstrzygnięcie przetargu w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia informacji o wyniku postępowania na stronie internetowej Organizatora przetargu.
2. Wniesienie protestu jest dopuszczalne tylko przed zawarciem umowy. O wniesieniu i rozstrzygnięciu protestu Organizator przetargu niezwłocznie informuje pozostałych Oferentów.
3. Po wniesieniu protestu, aż do jego rozstrzygnięcia, Organizator przetargu nie może zawrzeć umowy.
4. Dyrektor Organizatora przetargu rozstrzyga protest w terminie do 7 dni roboczych. Rozstrzygnięcie protestu jest ostateczne i nie podlega zaskarżeniu.

#### **XVII. Inne.**

1. Organizator przetargu ma prawo unieważnić przetarg w każdym czasie, bez podania przyczyny.
2. W przypadku unieważnienia przetargu, Organizator przetargu nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.

#### **Załączniki:**

Załącznik nr 1 – formularz ofertowy

Załącznik nr 2 – projekt umowy

**O F E R E N T:**

.....  
miejsowość, data

.....  
.....  
.....  
Nazwa, adres, telefon i telefaks, adres e-mail

**ORGANIZATOR PRZETARGU:**

**Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej**

**w Cieszynie**

ul. Bielska 4

43-400 Cieszyn

telefon 33 854 92 00

telefaks 33 854 12 24

**O F E R T A**

**na najem powierzchni użytkowej w Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie**

1. W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu z dnia ..... oferujemy:
  - stawkę czynszu netto ..... zł/1m<sup>2</sup>, (Oferowana stawka nie może być niższa niż 45,00 zł netto. Jeżeli Oferent zaoferuje stawkę niższą niż wymagana lub jej nie wskaże, to Organizator przetargu ofertę odrzuci.)
  - ..... % upust na abonament dla pracowników Organizatora przetargu (Oferowany upust na abonament dla pracowników nie może mniejszy niż 20 % w stosunku do ceny komercyjnej. Jeżeli Oferent zaoferuje niższy upust lub nie go nie wskaże, to Organizator przetargu ofertę odrzuci.)
2. Oświadczamy, że będziemy prowadzić następujący rodzaj działalności w najmowanej powierzchni.....
3. Zobowiązujemy się do podpisania umowy najmu na okres 3 lat oraz do jej przedłużenia do 10 lat.
4. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Szczegółowymi Warunkami Przetargu i przyjmujemy je bez zastrzeżeń, jak również posiadamy pełne informacje potrzebne i konieczne do przygotowania oferty.
5. Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres 90 dni od upływu terminu składania ofert.
6. Oświadczamy, że projekt umowy będący załącznikiem nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu został przez nas zaakceptowany.
7. Załącznikami do niniejszej oferty są:  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
podpis osoby uprawnionej



## UMOWA NAJMU NR .....

Zawarta w Cieszynie, w dniu ..... r. pomiędzy:

**Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie**

**ul. Bielska 4; 43-400 Cieszyn**

NIP: 548-20-01-181 REGON: 000313348

KRS 0000143545

reprezentowanym przez:

.....

zwanego dalej „Wynajmującym”

a

.....

NIP: ....., REGON: .....,

reprezentowanym przez:

.....

zwana dalej „Najemcą”

Umowa niniejsza została zawarta po przeprowadzeniu przetargu na najem powierzchni użytkowych Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Cieszynie, ogłoszenie z dnia.....

## § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem powierzchnię zlokalizowaną w Pawilonie Diagnostyczno-Zabiegowym (poziom - 1 Wejście Główne od ul. Chrobrego) o powierzchni użytkowej 115,30 m<sup>2</sup>, zgodnie z załączonym szkicem, z przeznaczeniem na prowadzenie ....., zwany dalej „przedmiotem najmu”.
2. Najemca zobowiązany będzie do świadczenia usług zbiorowego żywienia na rzecz pracowników, pacjentów oraz gości i osób przebywających na terenie Wynajmującego. Usługi świadczone będą przez siedem dni w tygodniu, co najmniej w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
3. Najemca zobowiązany będzie do sprzedaży pracownikom Wynajmującego abonamentów obiadowych na preferencyjnych warunkach, tj. w przypadku zakupu przez jednego pracownika abonamentu obejmującego co najmniej 7 posiłków w miesiącu kalendarzowym, koszt każdego posiłku zostanie obniżony o ...(*zgodnie z ofertą - min. 20%*) .....% w stosunku do ceny komercyjnej.

## § 2

1. Przedmiot najmu jest gotowy do przekazania. Najemca oświadcza, iż jest mu znany obecny stan techniczny przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem i nie wnosi do niego zastrzeżeń co do zgodności z przeznaczeniem umowy.
2. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Najemca nie ma prawa do podnajmu oraz poddzierżawy przedmiotu najmu.

## § 3

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a. przestrzegania przepisów ppoż., bhp, sanitarnych, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów oraz dostosowania pomieszczeń do obowiązujących przepisów ppoż., bhp, ochrony środowiska na swój koszt,
  - b. utrzymania porządku i czystości wewnątrz przedmiotu najmu,
  - c. przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób oraz mienia wydanych przez Wynajmującego,
  - d. usuwania we własnym zakresie i na własny koszt odpadów wytworzonych przy prowadzeniu swojej działalności, w tym do usuwania odpadów pokonsumpcyjnych z poszanowaniem aktualnie obowiązujących przepisów,
  - e. zabezpieczenia w stosowną ilość kontenerów na odpady, własnym staraniem i na własny koszt.

2. Najemcy nie wolno używać w przedmiocie najmu własnych grzejników, za wyjątkiem przypadku awarii centralnego ogrzewania.
3. Najemcy nie wolno w przedmiocie najmu przechowywać urządzeń, materiałów lub substancji mogących stanowić zagrożenie epidemiczne lub pożarowe, w szczególności substancji łatwopalnych lub wybuchowych.
4. Najemcę obowiązuje całkowity zakaz prowadzenia reklamy polegającej na rozpowszechnianiu w przedmiocie najmu ulotek reklamowych podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną w stosunku do Wynajmującego oraz zawierania reklam usług pogrzebowych.
5. Przedmiot najmu nie może służyć wykonywaniu działalności niedozwolonej na terenie publicznego podmiotu leczniczego.
6. 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.

#### § 4

1. Wszelkie prace adaptacyjno-budowlane mogą być poczynione po pisemnej akceptacji przez Wynajmującego. Poczynione przez Najemcę nakłady adaptacyjno – budowlane obciążają Najemcę i przechodzą z chwilą wykonania na własność Wynajmującego, nie będą one podlegały zwrotowi, ani w naturze, ani zwrotowi ich wartości lub innemu rozliczeniu, po zakończeniu okresu najmu. Nie dotyczy to przypadków rozwiązania umowy najmu przed upływem czasu trwania umowy, na jaki została ona zawarta, z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego. W takim wypadku Najemcy przysługiwać będzie proporcjonalny zwrot wartości nakładów za okres, jaki by pozostał do czasu zakończenia umowy.
2. W przypadku sporu lub uzasadnionych wątpliwości co do wyceny wartości proponowanych lub poczynionych nakładów, ich wartość wyceni uprawniony rzeczoznawca.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł) za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni, powiększonego o obowiązującą stawkę VAT doliczoną do faktury zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej wystawienia.
2. Czynsz najmu po upływie 12 miesięcy czasu obowiązywania umowy będzie podlegał 1 raz w roku, waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS.
3. Oprócz w/w opłat Najemca będzie ponosił miesięcznie opłaty z tytułu:
  - a) całodobowej ochrony obiektu, utrzymania czystości w ciągach komunikacyjnych oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zryczałtowanej opłacie eksploatacyjnej w wysokości 1200,00 zł netto, powiększonej o podatek VAT zgodny z przepisami obowiązującymi w chwili wystawienia faktury,
  - b) zużycia energii elektrycznej – wg odczytów podlicznika, (obecnie 0,..... gr netto za 1 kWh), powiększonej o podatek VAT zgodny z przepisami obowiązującymi w chwili wystawienia faktury,
  - c) korzystania z sieci telefonicznej Wynajmującego,
  - d) odbioru odpadów komunalnych,
4. Rozliczenia opłat wymienionych dokonywane będą w następujący sposób:
  - a) opłaty, o których mowa w ust. 1. oraz ust. 3. pkt a) –b) z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego,
  - b) opłata, o której mowa w ust 3. pkt c) – za rozmowy w ramach Szpitala bezpłatnie, za rozmowy zewnętrzne wg stawki operatora obowiązującej u Wynajmującego, na podstawie zestawienia wykonanych rozmów w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia wraz z fakturą VAT.
  - c) opłata, o której mowa w ust 3. pkt d) na podstawie noty księgowej wystawianej przez Wynajmującego, będzie uiszczana przez Najemcę na rachunek Urzędu Miasta Cieszyńska.
5. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 3 a) i b) może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek stosowanych przez dostawców mediów, co nie wymaga zmiany umowy.
6. Za dzień dokonania płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT.

#### § 6

1. Umowa zawarta jest na okres ....., począwszy od .....r. do ..... r.
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Po upływie okresu 12 miesięcy obowiązywania umowy, umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, liczonym począwszy od 1 dnia następnego miesiąca po doręczeniu wypowiedzenia.

4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie, bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku gdy Najemca:
  - a) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub wbrew powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
  - b) dokonuje prac remontowych w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy lub niezgodnie z prawem i pomimo pisemnego wezwania nie zaprzestał wykonywania prac,
  - c) podnajmuje lub poddzierżawia przedmiot najmu.
  - d) zalega z opłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności i mimo pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności od dnia wezwania do zapłaty, nie ureguje zobowiązania,
  - e) narusza inne postanowienia umowy.
5. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Rozwiązanie umowy jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub w przypadku niepodjęcia korespondencji, z dniem pierwszego jej awizowania przez operatora pocztowego na adres podany w niniejszej umowie lub w powiadomieniu o zmianie adresu.
6. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
7. Zwrotne przekazanie przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu nastąpi w terminie 3 dni od opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez Strony umowy; przy czym w przypadku odmowy udziału w odbiorze lub podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego przez jedną ze stron, drugiej stronie przysługuje prawo do podpisania danego Protokołu zdawczo-odbiorczego jednostronnie. W takim wypadku strona, która odmówiła udziału w odbiorze lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, traci możliwość zgłaszania zastrzeżeń co do stanu przedmiotu najmu.

#### § 7

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego, z przyczyn określonych w § 6 ust. 4, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej, w wysokości stanowiącej dwukrotność czynszu brutto.
2. Jeżeli wielkość poniesionej szkody przewyższy wysokość ustalonej kary umownej, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia zapłaty odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

#### § 8

Zobowiązania publiczno - prawne związane z wynajmowaną nieruchomością obciążają Wynajmującego.

#### § 9

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

#### § 10

Zmiana adresu do doręczeń, wymaga i wywiera skutek od momentu pisemnego powiadomienie drugiej strony.

#### § 11

Jeżeli postanowienia niniejszej umowy nie stanowią inaczej, wszelkie zmiany warunków umowy, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

#### § 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 13

Za realizację niniejszej umowy ze strony Wynajmującego odpowiada Kierownik Sekcji Gospodarczej.

#### § 14

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy oraz dwóch dla Wynajmującego.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄ**