

**Szczegółowe warunki przetargu na najem pomieszczeń znajdujących
się w budynku nr 5a Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 1
im. prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w
Katowicach o łącznej powierzchni 142,4 m² z przeznaczeniem na działalność
lecniczą w zakresie diagnostyki obrazowej MR**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem przetargu jest Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 im. prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach z siedzibą przy ul. 3 Maja 13-15, 41-800 Zabrze.
2. Postępowanie ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przedmiotem najmu są pomieszczenia Szpitala znajdujące się na parterze budynku Nr 5a z przeznaczeniem na działalność leczniczą w zakresie diagnostyki obrazowej MR.

II. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

1. Całkowita powierzchnia najmu wynosi 142,4 m², w tym:
 - rejestracja z poczekalnią – 41,4 m²
 - sala wybudzeń – 11,3 m²
 - aneks opisów – 5,2 m²
 - w/c dla niepełnosprawnych – 5,6 m²
 - pomieszczenie techniczne – 17,3 m²
 - sterownia, przygotowanie pacjenta kabina – 29,7 m²
 - pracownia rezonansu magnetycznego – 29,1 m²
 - pomieszczenie porządkowe – 2,8 m²
2. Rzut pomieszczeń stanowią załączniki do Szczegółowych Warunków Przetargu.
 - 3.1 Rzut parter wentylacja
 - 3.2 Rzut parter klimatyzacja
 - 3.3 Rzut plan sytuacyjny MR
 - 3.4 Rzut parteru – instalacja kanalizacji
 - 3.5 Rzut parteru – instalacja wody
 - 3.6 Rzut parteru – plan instalacji SSP
 - 3.7 Rzut parteru instalacja elektryczna
 - 3.8 Rzut parteru instalacja oświetleniowa
 - 3.9 Rzut parteru instalacja teletechniczna
 - 3.10 Rzut parteru
 - 3.11 Rzut parteru
 - 3.12 Schemat ideowy zasilania
 - 3.13 Przekrój A-A
3. Pomieszczenia zlokalizowane są na parterze budynku 5a.
4. Godziny udostępnienia pomieszczeń Najemcy – całodobowo.
5. Pomieszczenia wyposażone są w następujące instalacje:
 - a. wodociągowo-kanalizacyjną,
 - b. niezależne przyłącze energetyczne (konieczność zamontowania podlicznika),
 - c. centralnego ogrzewania,



- d. przyłącze do Internetu oraz przyłącze telefoniczne,
 - e. klimatyzację i wentylację.
6. Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej pomieszczeń przed złożeniem oferty. Lokal można oglądać w godz. 08:00 - 14.00, od poniedziałku do piątku, po wcześniejszym uzgodnieniu z Kierownikiem Działu Technicznego pod numerem telefonu 32 370-45-18.

III WARUNKI DLA OFERENTÓW:

1. Wybrany Oferent wstawi do wynajmowanych pomieszczeń aparat rezonansu magnetycznego o parametrach minimalnych 3T.
2. W przypadku podpisania umowy najmu, oferent zobowiązuje się do przystępowania w okresie trwania umowy najmu, do organizowanych przez Wynajmującego konkursów ofert o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne z zakresu badań rezonansu magnetycznego oraz złożenia ofert i zaoferowania cen nie przekraczających wartości rynkowej w przedmiotowym zakresie w województwie śląskim.
3. Oferent przedstawi Wynajmującemu zakres i sposób użytkowania pomieszczeń w uzgodnionym wcześniej terminie, a w szczególności wizualizację z koncepcją zagospodarowania pomieszczeń, podlegające zatwierdzeniu Wynajmującego.
4. Wszelkie koszty związane z opracowaniem wizualizacji, koncepcji zagospodarowania pomieszczeń, uzgodnień koniecznych do zatwierdzenia koncepcji ponosi Oferent.
5. Prace adaptacyjne i modernizacyjne lokalu oraz montaż liczników pomiarowych wykona Najemca na koszt własny, po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu robót z Wynajmującym i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie. Po zakończeniu najmu Najemca nie będzie miał prawa do zwrotu równowartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu ani też prawa odłączenia ich od przedmiotu najmu.
6. Najemca zobowiązany będzie do wykonania ewentualnych remontów i prac adaptacyjnych pomieszczeń celem spełnienia wszelkich wymogów prowadzenia w działalności leczniczej w zakresie badań rezonansu magnetycznego, m. in. wymogów Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
7. Przed rozpoczęciem działalności Najemca przedłoży Wynajmującemu uzyskane pozwolenie na prowadzenie działalności.
8. Najemca będzie zobowiązany do dokonywania bieżących napraw i prac konserwatorskich lokalu, we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Najemca nie może oddać pomieszczeń w użytkowanie lub podnajem osobom trzecim.
10. Szczegółowy zakres warunków korzystania z pomieszczeń zawiera wzór umowy, stanowiący załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu.

IV KOSZTY NAJMU POMIESZCZEŃ

1. Cena wywoławcza wynosi 188,40 zł netto miesięcznie za 1 m² powierzchni plus należny podatek VAT.
2. Cena najkorzystniejszej oferty obowiązywała będzie do 31.12.2026 r., po tym terminie wysokość miesięcznej opłaty będzie rewaloryzowana co roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS.
3. Dodatkowo, oprócz czynszu Najemca ponosić będzie miesięcznie koszty opłat z tytułu:
 - a. centralnego ogrzewania wg zajmowanej powierzchni i wg stawek obowiązujących u dostawców mediów – opłata będzie refakturowana,
 - b. poboru wody oraz odprowadzenia ścieków w systemie zryczałtowanym – 20m³ miesięcznie wg stawek obowiązujących u dostawców mediów,
 - c. dwóch miejsc parkingowych w wysokości 200 zł netto/miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT,
 - d. opłaty za linię telefoniczną do wykonywania połączeń wg stawek obowiązujących u dostawców telekomunikacyjnych – opłata będzie



- refakturowana,
- e. opłaty za wywóz odpadów komunalnych i medycznych w zryczałtowanej kwocie 1000 zł netto/miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT
 - f. energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniami zamontowanego podliczników wg stawek obowiązujących u dostawców mediów - opłata będzie refakturowana.
4. W przypadku zmiany podatku VAT w trakcie trwania umowy najmu zmiana podatku następuje automatycznie z chwilą wejścia w życie aktu prawnego powodującego taką zmianę, Najemca zobowiązany jest do zapłaty ceny netto powiększonej o podatek VAT według stawki obowiązującej z chwili wystawienia faktury.
 5. Zmiany opłat za media następują każdorazowo z chwilą zmiany cen przez dostawców mediów i nie wymagają zmiany umowy.

V ZASTRZEŻENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Oferent przystępujący do przetargu jest związany ofertą do czasu zawarcia umowy najmu lub odwołania, unieważnienia albo zakończenia przetargu bez dokonania wyboru oferty.
2. Szpital może odwołać postępowanie przetargowe, unieważnić je lub zakończyć bez dokonania wyboru oferty - bez konieczności uzasadniania tej okoliczności. Oferentom nie służy z tego tytułu żadne roszczenia.
3. Rozstrzygnięcie przetargu ma charakter warunkowy, co oznacza, iż umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat pod warunkiem, iż Rektor Śląskiego Uniwersytetu Medycznego wyrazi zgodę na zawarcie umowy z wybranym oferentem w trybie § 3 ust. 2 Zarządzenia Nr 78/2013 z dnia 28.06.2013r. Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach w sprawie rozporządzania aktywami trwałymi przez Szpitale Kliniczne, dla których podmiotem tworzącym jest Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach (z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Zarządzeniami Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach nr 198/2017 z 5.12.2017 r., 9/2023 z 31.01.2023 r., 43/2023 z 24.03.2023 r.). W przypadku jeżeli Rektor Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach nie wyrazi zgody na zawarcie umowy, wybranemu oferentowi nie przysługują żadne roszczenia.
4. Przetarg może się odbyć nawet, jeżeli zakwalifikowano do przetargu tylko jednego Oferenta spełniającego warunki określone w Szczegółowych Warunkach Przetargu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany treści ogłoszenia, warunków przetargu, odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyn i z tego tytułu nie przysługuje Oferentowi żadne roszczenie przeciwko Wynajmującemu.
6. W przetargu mogą brać udział osoby prawne, osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zwane dalej Oferentami, spełniające wymogi określone w niniejszych warunkach przetargowych.

VI WADIUM

1. Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości: 65 997,27 zł brutto (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 27/100).
2. Wadium należy wnieść przed terminem składania ofert.
3. Wadium należy wnieść przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego numer:
31 1130 1091 0003 9028 8620 0005.
4. Wniesione wadium musi wpłynąć na rachunek bankowy Wynajmującego najpóźniej w dniu składania ofert do godz. 10:00. Kserokopie dowodu wpłaty (polecenia przelewu) należy dołączyć do oferty.
5. Wynajmujący zwraca wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu, bądź odwołaniu przetargu, bądź

- zakończeniu przetargu bez dokonania wyboru oferty, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
6. Wynajmujący zwraca niezwłocznie wadium na wniosek Oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
 7. Wpłacone wadium przechodzi w całości na rzecz Wynajmującego w przypadku nie podpisania Umowy najmu, wg Załącznika nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu, przez Oferenta, którego Oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza.
 8. Po podpisaniu Umowy, Wynajmujący w całości zaliczy wpłacone wadium na poczet obowiązującej kaucji, o której mowa § 2 ust. 3 projektu umowy.
 9. Ponieważ rozstrzygnięcie przetargu ma charakter warunkowy, co oznacza, iż umowa najmu zostanie zawarta pod warunkiem, iż Rektor Śląskiego Uniwersytetu Medycznego wyrazi zgodę na zawarcie umowy z wybranym oferentem, Wynajmujący zwróci niezwłocznie w całości wadium Oferentowi, którego Oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, jeżeli Rektor Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach nie wyrazi zgody na zawarcie umowy. Wybranemu oferentowi nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia.

VII SKŁADANIE OFERT

1. Ofertę w formie pisemnej pod rygorem nieważności należy złożyć w zamkniętej kopercie lub poprzez wysłanie oferty w zaszyfrowanym pliku na adres e-mail: orgprawny@szpital.zabrze.pl. Hasło do pliku należy wysłać na powyższy adres e-mail po terminie składania ofert, a przed terminem otwarcia ofert.
2. Koperta zawierająca ofertę winna być opisana w następujący sposób:

**„Oferta dla Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 1
im prof. Stanisława Szyszko
Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
Przetarg na najem pomieszczeń pod MR
Nie otwierać przed upływem terminu otwarcia ofert”**

3. Miejsce składania ofert: Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 im. prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach ul. 3 Maja 13-15, 41-800 Zabrze, Kancelaria Szpitala (budynek Nr 17, II piętro, pok. 2.15).
4. Za ważne oferty uważa się oferty, które:
 - a) zostały złożone w terminie do 20.03.2026 r. do godz. 10.30 na adres wskazany w pkt 3,
 - b) których cena jest równa bądź wyższa od ceny wywoławczej i
 - c) które zostały zabezpieczone wadium.
5. Oferent ponosi ryzyko związane ze sposobem złożenia oferty.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany terminu składania ofert i terminu otwarcia ofert.
7. Oferent ponosi koszty przygotowania i złożenia oferty.
8. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę cenową.
9. Oferowana cena netto powinna być równa co najmniej cenie wywoławczej.
10. Oferta powinna zawierać:
 - a) Formularz ofertowy - załącznik nr 1 do szczegółowych warunków przetargu,
 - b) Odpis z właściwego rejestru lub zaświadczenie z ewidencji działalności gospodarczej,
 - c) Aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert,



- d) Aktualne zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu z opłatami składek na ubezpieczenie wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert,
 - e) Dowód wpłaty (polecenie przelewu) wadium,
 - f) Zaparafowany wzór umowy stanowiący załącznik nr 2 do Szczegółowych Warunków Przetargu
 - g) Opis planowanej w najmowanych pomieszczeniach działalności.
11. Oferta powinna być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim w sposób przejrzysty i czytelny. Strony oferty powinny być kolejno ponumerowane i połączone w sposób trwały.
 12. Oferta winna być podpisana przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu Najemcy, zgodnie z zasadą reprezentacji wynikającą z postanowień odpowiednich przepisów prawnych bądź umowy, uchwały lub prawidłowo udzielonego pełnomocnictwa - na podstawie dołączonego do oferty aktualnego dokumentu potwierdzającego to uprawnienie.
 13. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 20.03.2026r. o godz. 11:00 w siedzibie Szpitala, w budynku nr 17, I piętro, pok. nr 1.2.

VIII PRACE KOMISJI PRZETARGOWEJ

1. Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora Nr 37/26 z dnia 06.03.2026 r.
2. Komisja Przetargowa czuwa nad prawidłowym przebiegiem postępowania przetargowego.
3. Prace Komisji:
 1. W części jawnej Komisja:
 - a) stwierdza prawidłowość o ogłoszeniu przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert;
 - b) otwiera koperty lub pliki z ofertami;
 - c) podaje nazwę Oferenta oraz zaproponowaną cenę.
 2. W części niejawnej Komisja:
 - a) weryfikuje oferty oraz ustala, które z ofert spełniają warunki określone w ogłoszeniu o przetargu i w Szczegółowych Warunkach Przetargu,
 - b) wnioskuje do Dyrektora o odrzucenie ofert, które nie odpowiadają warunkom przetargu określonym w ogłoszeniu i Szczegółowych Warunkach Przetargu, lub zostały złożone po wyznaczonym terminie, lub nie dołączono do nich dowodu wniesienia wadium,
 - c) podejmuje rozstrzygnięcie w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji,
 - d) wnioskuje do Dyrektora o dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. Przy wyborze oferenta Komisja będzie się kierować wysokością ceny czynszu za 1m² najmu powierzchni.
5. Z przebiegu czynności przetargowych Komisja sporządza protokół.
6. Protokół podpisuje Przewodniczący i członkowie komisji.
7. Komisja przygotowuje ogłoszenie o wynikach przetargu.
8. W przypadku, gdy nie można wybrać oferty najkorzystniejszej, z uwagi na to, iż zostały złożone oferty równorzędne, Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia negocjacji z oferentami, którzy złożyli te oferty.
9. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w pkt.8 wskazując miejsce i termin przeprowadzenia negocjacji.
10. Komisja wybiera tego oferenta, który w trakcie negocjacji złożył najlepszą ofertę zgodnie z kryteriami podanymi w ogłoszeniu o przetargu i Szczegółowych Warunkach Przetargu.
11. Z przeprowadzonych negocjacji Komisja sporządza protokół, a następnie ogłoszenie o wynikach przetargu.

IX OGŁOSZENIE O WYNIKACH PRZETARGU I PODPISANIE UMOWY

1. Komisja jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

2. Wyniki przetargu zostaną umieszczone na stronie internetowej Szpitala oraz w siedzibie Szpitala na tablicy ogłoszeń.
3. Z chwilą uzyskania zgody Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 im. prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach wezwie wyłonionego w wyniku przetargu Oferenta do podpisania umowy na najem pomieszczeń, w terminie 21 dni od doręczenia wezwania.
4. Oferent, który nie podpisze umowy w terminie, o którym mowa w pkt 2 traci prawo wynikające z przyjęcia jego oferty oraz złożone wadium.

Opracowała:


Zatwierdzam

Dział Organizacyjno-Prawny
INSPEKTOR


Izabela Jurczyk


DIREKTOR
dr n. med. Dariusz Bedziński


Aleksandra Syguda
Adwokat

Kierownik
Działu Organizacyjno-Prawnego

mgr Agnieszka Kiszuba

(wzór)

UMOWY NAJMU Nr/.....

Zawarta w dniu w Zabrzu pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Szpitalem Klinicznym Nr 1 im. Prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, 41-800 Zabrze, ul. 3-go Maja 13-15, posiadającym REGON: 271566088, NIP: 648-23-01-274, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej – prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025325, oraz rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą pod numerem 000000018628, oznaczenie organu W-24, na rzecz którego działa:

Dyrektor - dr n. med. Dariusz Budziński
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....z siedzibą

W.....

..... posiadającą

REGON:....., NIP:....., wpisanym do rejestru.....

..... prowadzonego przez

.....
pod numerem, na rzecz której działa:

1.

zwanym w treści umowy „Najemcą”

została zawarta umowa w treści następującej:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością, na której usytuowany jest budynek Nr 5a. Nieruchomość położona jest w Zabrzu przy ul. 3-go Maja 13-15, działka geodezyjna nr 3845/14, która wpisana jest w księdze wieczystej nr GL1Z/00000012/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy powierzchnię zlokalizowaną na parterze budynku Centrum Kompleksowej Diagnostyki i Leczenia Stwardnienia Rozsianego nr 5a, o powierzchni użytkowej 142,4 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności z zakresu diagnostyki obrazowej MR (Pracownia Rezonansu Magnetycznego).
3. Załączniki nr od 3.1 do 3.13 Szczegółowych Warunków Przetargu stanowią rzuty sytuacyjne najmowanych pomieszczeń, o których mowa w ust. 2.
3.1 Rzut parter wentylacja
3.2 Rzut parter klimatyzacja

- 3.3 Rzut plan sytuacyjny MR
- 3.4 Rzut parteru – instalacja kanalizacji
- 3.5 Rzut parteru – instalacja wody
- 3.6 Rzut parteru – plan instalacji SSP
- 3.7 Rzut parteru instalacja elektryczna
- 3.8 Rzut parteru instalacja oświetleniowa
- 3.9 Rzut parteru instalacja teletechniczna
- 3.10 Rzut parteru
- 3.11 Rzut parteru
- 3.12 Schemat ideowy zasilania
- 3.13 Przekrój A-A

- 4. Najemca zobowiązany jest przeprowadzić prace adaptacyjne pomieszczenia pracowni rezonansu magnetycznego, które aktualnie jest w stanie surowym zamkniętym (z doprowadzonym zasilaniem do rezonansu). Przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych, wizualizacja musi zostać pisemnie zatwierdzona przez Wynajmującego.
- 5. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na wykonane prace, o których mowa w ust. 4 powyżej.

§2

- 1. Wynajmujący przekáže i przejmie przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń, stanowiący *załącznik nr 3* do niniejszej umowy.
- 2. Protokół zdawczo- odbiorczy stanowi integralną część umowy.
- 3. Wpłacone przez Najemcę wadium w kwocie zł zaliczone zostało na poczet kaucji zabezpieczającej wszelkie roszczenia Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu niniejszej umowy (w tym roszczenia z tytułu zapłaty czynszu, opłat, o których mowa w § 6 ust. 3 Umowy, należności odsetkowych, jak również roszczeń odszkodowawczych). Kaucja, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, podlega zwrotowi po zakończeniu obowiązywania najmu, w terminie 1 miesiąca od daty zwrotu przez Najemcę pomieszczeń będących przedmiotem niniejszej umowy.

§3

- 1. Najemca oświadcza, że znany jest mu przedmiot najmu i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
- 2. Na Najemcy spoczywa obowiązek ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów, w tym prac adaptacyjnych.
- 3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach.
- 4. W przypadku powstania szkody w przedmiocie najmu, wyrządzonej przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wyrządzonej szkody. W przypadku nie usunięcia szkody Wynajmujący naprawi wyrządzoną szkodę na koszt Najemcy.
- 5. Nie później niż do dnia zakończenia umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić najmowane pomieszczenia Wynajmującemu w stanie określonym zgodnie z § 7 ust. 1.
- 6. Z czynności, o której mowa w ust. 5 strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy.



7. W przypadku wymiany aparatu MR Najemca zobowiązuje się do zainstalowania aparatu MR o parametrach nie gorszych niż wskazanych w szczegółowych warunkach przetargu, tj. 3 T.
8. Najemca przed zawarciem umowy najmu przedłożył Wynajmującemu kopię polisy OC (wraz z potwierdzeniem jej opłacenia) obejmującej szkody w najmowanych pomieszczeniach, będących przedmiotem niniejszej umowy, opiewającą na kwotę nie mniejszą niż zł. Polisa winna obejmować swoim zakresem ryzyko kradzieży, pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych.

§4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) utrzymywania w należytym stanie sanitarno-higienicznym wynajmowanych pomieszczeń oraz traktów komunikacyjnych przez cały okres obowiązywania umowy,
 - 2) zabezpieczenia we własnym zakresie wykonywania napraw oraz konserwacji w najmowanych pomieszczeniach i traktach komunikacyjnych w trakcie obowiązywania umowy, bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów za naprawy oraz konserwację,
 - 3) posiadania oraz do okazania pozwoleń na prowadzenie działalności będącej przedmiotem najmu, o której mowa w § 1 ust. 2. przez uprawnione organy.
 - 4) posiadania oraz utrzymywania przez cały okres obowiązywania najmu polisy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej podmiotu leczniczego po rozpoczęciu działalności,
 - 5) posiadania oraz utrzymywania przez cały okres obowiązywania najmu polisy OC obejmującej szkody w najmowanych pomieszczeniach, będących przedmiotem niniejszej umowy, opiewającej na kwotę nie mniejszą niż zł,
 - 6) przestrzegania przez cały czas obowiązywania umowy przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 402), bez prawa zwrotu kosztów od Wynajmującego w przypadku konieczności dostosowania najmowanych pomieszczeń w przypadku zmiany przepisów,
 - 7) przestrzegania wymogów ppoż. i bhp,
 - 8) przestrzegania wewnętrznych zarządzeń Wynajmującego w zakresie wskazanym w pkt 6),
 - 9) założenia podlicznika energii elektrycznej oraz bieżącego regulowania należności za tę energię.
2. Najemca zobowiązany jest na każde wezwanie Wynajmującego przedstawić mu kopię aktualnych polis ubezpieczeniowych wraz z dowodami ich opłacenia, o których mowa w ust. 1 powyżej – w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania w tym zakresie.

§5

1. Wynajmowane pomieszczenie wykorzystywane będą przez Najemcę wyłącznie do celów opisanych w § 1 ust 2 umowy.
2. Najemca może za zgodą Wynajmującego wykonać na własny koszt i ryzyko adaptację i modernizację pomieszczeń, bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych kosztów, po uzgodnieniu z Wynajmującym zakresu prac oraz termin ich wykonania – po otrzymaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.



3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać osobie trzeciej przedmiotu najmu lub jego części do używania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego.
4. Wszelkie działania Najemcy na terenie Wynajmującego wykraczające poza zakres określony niniejszą umową wymagają zgody pisemnej Wynajmującego.

§6

1. Wysokość stawki czynszowej za najem 1 m² ustala się na kwotę zł netto/miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT, co stanowi:
142,4 m² x netto + VAT = zł netto + VAT = zł brutto
Słownie: złotych 00/100.
2. Należny Wynajmującemu czynsz najmu będzie obowiązywał od dnia podpisania niniejszej umowy najmu.
3. Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczne opłaty za:
 - a. centralnego ogrzewania wg zajmowanej powierzchni i wg stawek obowiązujących u dostawców mediów – opłata będzie refakturowana,
 - b. poboru wody oraz odprowadzenia ścieków w systemie zryczałtowanym – 20m³ miesięcznie wg stawek obowiązujących u dostawców mediów,
 - c. dwóch miejsc parkingowych w wysokości 200 zł netto/miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT,
 - d. opłaty za linię telefoniczną do wykonywania połączeń wg stawek obowiązujących u dostawców telekomunikacyjnych – opłata będzie refakturowana,
 - e. opłaty za wywóz odpadów komunalnych i medycznych w zryczałtowanej kwocie 1000 zł netto/miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT,
 - f. energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniami zamontowanego podliczników wg stawek obowiązujących u dostawców mediów - opłata będzie refakturowana.
4. Czynsz za 1 m² oraz opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. c) będą rewaloryzowane co roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi od dnia 01.01.2027 r.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. a), b) d), e) i f) będą rewaloryzowane zgodnie ze zmianą stawek dostawców mediów.
6. W przypadku zmiany podatku VAT w trakcie trwania umowy najmu zmiana podatku następuje z chwilą wejścia w życie aktu prawnego powodującego taką zmianę.
7. Informację o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1, ust. 3 przekazywane będą w formie pisemnego zawiadomienia, wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, niewymagającego aneksu do umowy. Nowe stawki obowiązują od dnia ogłoszenia wskaźnika, o którym mowa w ust. 4 przez GUS.
8. Miesięczny czynsz oraz pozostałe opłaty, o których mowa w ust. 3 Najemca będzie płacić Wynajmującemu na podstawie wystawionej faktury, przelewem bankowym na konto podane na fakturze, w ciągu 21 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
9. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 roku o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz ustawy o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2025 poz. 1203) zgodnie z obowiązkiem wynikającym z tej ustawy:
 - a) wszelkie faktury Zleceniobiorcy dokumentujące transakcje handlowe będą wystawiane i udostępniane wyłącznie w formie faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

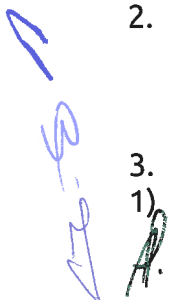
- b) za datę doręczenia faktury uznaje się datę nadania numeru identyfikującego fakturę w KSeF, zgodnie z art. 106na ust. 1 ustawy o VAT.
- c) strony zobowiązują się do zapewnienia technicznej możliwości wystawiania, odbierania i przetwarzania faktur ustrukturyzowanych w KSeF, w tym do posiadania odpowiednich uprawnień dostępowych.
- d) w przypadku awarii systemu KSeF uniemożliwiającej wystawienie faktury, dopuszcza się wystawienie faktury w formie rezerwowej, zgodnie z przepisami przejściowymi i komunikatami Ministerstwa Finansów.
- e) strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania się nawzajem o wszelkich zmianach danych identyfikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania KSeF (np. NIP, PESEL, dane pełnomocników).
- f) wszelkie inne formy przesyłania faktur (np. e-mail, papier) mają charakter informacyjny i nie stanowią podstawy do rozliczeń podatkowych ani księgowych.

§7

1. Najemca zobowiązuje się pozostawić wynajmowane pomieszczenia uprzednio odświeżone i pomalowane zrzekając się zwrotu poniesionych nakładów na ich modernizację i odświeżenie. Najemca uzyska wcześniejszą aprobatę na piśmie Wynajmującego, co do materiałów użytych do odświeżenia pomieszczeń.
2. Postanowienia ustępu 1 nie dotyczą własności maszyn i urządzeń nie stanowiących elementów instalacji technicznych budynku, wniesionych przez Najemcę do Przedmiotu Najmu, których właścicielem zawsze pozostaje Najemca.

§8

1. Z uwagi na fakt, że świadczenia medyczne będą prowadzone w wynajmowanych pomieszczeniach na terenie Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 1 im. prof. Stanisława Szyszko Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, Najemca oświadcza, że:
 - 1) przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wykonywane usługi medyczne w ramach niniejszej umowy,
 - 2) Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia przez Najemcę działalności wymienionej w § 1 ust. 2 umowy,
 - 3) świadczenia zdrowotne udzielane będą przez osoby legitymujące się wymaganymi uprawnieniami i kwalifikacjami, określonymi w odrębnych przepisach, zgodnie z zasadami wiedzy medycznej przy poszanowaniu praw pacjenta,
 - 4) sprzęt medyczny wykorzystywany do świadczenia usług posiada wymagane certyfikaty i zgodnie z wymogami odrębnych przepisów przeglądy atestacyjne,
 - 5) jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz udzielaniem świadczeń medycznych,
 - 6) nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do przedmiotu działalności Wynajmującego.
2. W ciągu 7 dni od rozpoczęcia działalności leczniczej najemca okaże polisę ubezpieczeniową aparatu MR i pozostałego wyposażenia medycznego, oraz polisę obowiązującą ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej podmiotu leczniczego.
3. Najemca zobowiązuje się:
 - 1) priorytetowo realizować badania zlecone przez Wynajmującego,



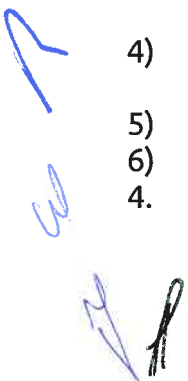
- 2) świadczyć usługi medyczne z zakresu diagnostyki MR w sposób nieprzerwany, bez ograniczenia dostępności warunków i jakości.
4. W terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji obejmującej zakres wykonywanych usług.
5. W terminie 7 dni przed rozpoczęciem działalności leczniczej Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu imienny wykaz personelu. W przypadku jakichkolwiek zmian obejmujących zakres wykonywanych usług, Najemca zobowiązany jest do poinformowania o tym Wynajmującego w terminie, co najmniej 14 dni przed ich wprowadzeniem.
6. W przypadku zmian obejmujących imienny wykaz personelu wraz z podaniem kwalifikacji personelu Najemca zobowiązany jest do poinformowania o tym Wynajmującego w terminie nie później niż 14 dni po ich wprowadzeniu.
7. Najemca zobowiązuje się powiadomić personel o udostępnieniu ich danych osobowych Wynajmującemu w celu realizacji niniejszej umowy.

§9

1. Najemca zobowiązuje się do zachowania w poufności i nie ujawnia osobom trzecim jakichkolwiek danych, informacji, dokumentów i materiałów dotyczących Zamawiającego uzyskanych w związku z wykonywaniem niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat od dnia do dnia
2. Umowa najmu zostanie zawarta na okres, o którym mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem, iż Rektor Śląskiego Uniwersytetu Medycznego wyrazi zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy zgodnie z Zarządzeniem Nr 78/2013 z dnia 28.06.2013 r. Rektora Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach w sprawie zasad rozporządzania aktywami trwałymi przez Szpitale Kliniczne, dla których podmiotem tworzącym jest Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić wyłącznie w przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę, a w szczególności:
 - 1) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,
 - 2) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat z tytułu najmu, co najmniej za dwa okresy płatności,
 - 3) jeżeli Najemca wykorzystuje pomieszczenia w sposób sprzeczny z postanowieniami § 1 ust. 2 albo gdy pomieszczenia te zaniedbuje do tego stopnia, że stan ich ulegnie pogorszeniu w stosunku do ich stanu z dnia zawarcia umowy,
 - 4) jeśli realizacja świadczeń medycznych w sposób istotny narusza obowiązujące standardy,
 - 5) naruszenia postanowień § 5 ust. 3 lub 4 umowy,
 - 6) naruszenia postanowień § 4 ust. 1 pkt 4) lub 5) Umowy.
4. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zaistnienia okoliczności nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy lub gdy wynajmujący rozpocznie



działalność konkurencyjną lub gdy nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2 jest potrzebna do wykonywania zadań statutowych Wynajmującego. Postanowienie § 3 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

5. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta.
6. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.

§11

1. Do czasu opróżnienia najmowanych pomieszczeń z zastrzeżeniem ust. 2 Najemca ponosi opłaty, o których mowa w § 6.
2. W przypadku nie wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 5 za każdy kolejny dzień Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki czynszowej obowiązującej w dniu rozwiązania umowy. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu wyliczone zostanie proporcjonalnie do okresu trwania bezumownego korzystania w danym miesiącu, w następujący sposób (miesięczna kwota odszkodowania/ilość dni w danym miesiącu) * faktyczna ilość dni bezumownego korzystania w danym miesiącu.

§12

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą postanowienia ogłoszenia o przetargu oraz przepisy kodeksu cywilnego.

§14

Właściwym do rozpoznawania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla Wynajmującego.

§15

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach tj. jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy – dotyczy formy papierowej.
2. W przypadku umowy sporządzonej w formie elektronicznej i podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, za datę podpisania umowy przyjmuje się datę złożenia podpisu ostatniej ze Stron.

Wynajmujący

DYREKTOR

dr med. Dariusz Butziński

Najemca

Aleksandra Syguda

Advokat

Kierownik
Działu Organizacyjno-Prawnego

mgr Agnieszka Kaszuba

Z-ca Dyrektora
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

Bożena Mucha-Mójt

Załącznik nr 2
do Umowy Najmu Nr
..... z dnia

Zakres prac adaptacyjnych

1. Adaptacja pomieszczenia rezonansu magnetycznego

.....
data

.....
podpis

Załącznik nr 3 do umowy najmu lokalu
użytkowego

Nr z dnia

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

lokalu użytkowego na parterze budynku nr 5a przy ul. 3-go Maja 13-15 w Zabrze.

W dniu.....roku **Wynajmujący** przekazuje **Najemcy** w najem lokal użytkowy zgodnie z umowa Nr..... z dnia roku.

Najemca przekazuje **Wynajmującemu** lokal użytkowy o powierzchni 142,4 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Stan techniczny lokalu w dniu przekazania określa się jako: dobry

1. Opis wyposażenia.

Wyszczególnienie	Stan w dniu przekazania lokalu Najemcy - opis wyposażenia pomieszczeń	Stan w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu - opis wyposażenia pomieszczeń
Pomieszczenie techniczne	Okna: brak Drzwi: wewnętrzne MDF, jednoskrzydłowe l szt. Podłogi: wykładzina PCV Grzejniki: brak Wyposażenie: brak Klimatyzacja	
Kabina pacjenta	Okna: brak Drzwi: wewnętrzne MDF, jednoskrzydłowe, pełne l szt. Podłogi: wykładzina PCV Grzejniki: brak Wyposażenie: brak	
Pomieszczenie sterowni	Okna: brak Drzwi: aluminiowo-szklane, jednoskrzydłowe l szt. Podłogi: wykładzina PCV Grzejniki: higieniczny, dwupłytkowy 500x1600 l szt. Wyposażenie: umywalka, bateria umywalkowa Klimatyzacja	

02

Pomieszczenie przygotowania pacjenta	Okna: brak Drzwi: brak Podłogi: brak Grzejniki: brak Wyposażenie: Umywalka, bateria umywalkowa	
Pomieszczenie RM	Okna: brak Drzwi: brak Podłogi: brak Grzejniki: brak Wyposażenie: brak	
Pomieszczenie wybudzenia pacjenta	Okna: 2 szt. Panel nad łóżkowy - wyposażony w gazy medyczne i instalację elektryczną	
Pomieszczenie rejestracji	Okna: brak Drzwi: brak Podłogi: wykładzina PCV Grzejniki: 1 szt. Wyposażenie: meble	
Brudownik	Okna: brak Drzwi: wewnętrzne MDF, jednoskrzydłowe, pełne 1 szt. Podłogi: płytki ceramiczne Grzejniki: brak Wyposażenie: kompakt we, umywalka, bateria umywalkowa, zlewozmywak jednokomorowy, bateria zlewozmywakowa	
Toaleta dla niepełnosprawnych	Okna: brak Drzwi: wewnętrzne MDF, jednoskrzydłowe Podłogi: wykładzina PCV, Ściany: wykładzina PCV Wyposażenie: miska ustępowa, umywalka, bateria umywalkowa, pochwyty dla niepełnosprawnych	
Pomieszczenie opisowe	Okna: brak, Drzwi: wewnętrzne MDF 1 szt. Podłogi: wykładzina PCV Grzejniki: 1 szt. Wyposażenie: biurko, krzesło	

4/4

2. Klucze.

	Stan w dniu przekazania lokalu Najemcy	Stan w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu
Ilość kompletów kluczy	po komplecie do każdego zamka	

3. Stany liczników.

Licznik	Stan w dniu przekazania lokalu Najemcy	Stan w dniu zwrotu lokalu Wynajmującemu
Stan licznika wody ciepłej	Brak	
Stan licznika wody zimnej	brak	
Stan licznika prądu	brak	
Stan licznika gazu	brak	

4. Uwagi.

.....
.....
.....

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy. Strony niniejszym dokonały przekazania lokalu użytkowego w użytkowanie Najemcy.

Data:.....

Podpis Stron :

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Strony dokonują zwrotu lokalu użytkowego Wynajmującemu.

Data:.....

Podpis Stron :

Wynajmujący

Najemca

.....

.....