

## Informacja o pomieszczeniu będącym przedmiotem najmu

**Część 1. Opis techniczny.**

**Część 2. Zasady najmu.**

**Część 3. Zasady rozliczania mediów.**

### Część 1. Opis techniczny

**Przedmiotem najmu jest pomieszczenie nr 115 o powierzchni 20,30 m<sup>2</sup> zlokalizowane w Pawilonie nr 2 poziom P1. Pomieszczenie ma dostęp do światła dziennego (naturalnego) i wyposażone jest w instalacje c.o., elektryczną i telefoniczną.**

### Część 2. Zasady najmu

1. Wykonawca będzie wynajmował od Zamawiającego pomieszczenie o powierzchni 20,30 m<sup>2</sup>, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W przypadku zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Zamawiającego, okoliczność ta będzie upoważniała Zamawiającego do rozwiązania umowy. Rozwiązanie umowy z tego powodu będzie traktowane jako rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Wykonawca będzie płacił czynsz najmu w wysokości **865,59 zł netto** + aktualnie obowiązujący podatek od towarów i usług, płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Zamawiającego.
4. Zamawiający 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 Zamawiającego Wykonawcy 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 Zamawiającego Wykonawcy zawiadomienia o nowej wysokości czynszu wraz informacją o nowej stawce podatku od nieruchomości, obowiązującej dla przedmiotu umowy.
5. Za dzień zapłaty należności z tytułu czynszu za najem pomieszczenia nr 115 Strony przyjmują dzień uznania na rachunku Zamawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Zamawiający jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
7. Wykonawca zobowiązuje się płacić czynsz i pozostałe świadczenia na rachunek Zamawiającego wskazany na fakturze VAT.
8. Wykonawca 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 Zamawiającego,
  - 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 Zamawiającego,
  - e) utrzymania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie najmu,
  - 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 Zamawiającego 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 Zamawiającego, pełnej informacji na temat stanu realizacji przedmiotu umowy. Zamawiający ma prawo do oceny i kontroli realizacji przedmiotu umowy na każdym etapie. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń związanych z wykonywaniem przedmiotu umowy, Wykonawca ma obowiązek skorygowania sposobu realizacji przedmiotu umowy bądź odniesienia się do wniesionych zastrzeżeń w terminie 7 dni od ich zgłoszenia,
- 9. Wykonawcy zabrania się składowania przedmiotów łatwopalnych, bądź innych stwarzających zagrożenie pożarowe.
  - 10. Wykonawca oświadcza, że przedmiot najmu obejrzał i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego ani wyposażenia.
  - 11. Wykonawca może wykonać prace adaptacyjne celem przystosowania pomieszczenia nr 115 do prowadzonej działalności, wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Zamawiającego oraz uzyskaniu pozostałych wymaganych uzgodnień wymaganych przepisami prawa.
  - 12. Wykonawca może wykonać prace remontowe, wyłącznie po otrzymaniu pisemnej zgody Zamawiającego. Każdorazowo przed przeprowadzeniem ww. prac Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu na piśmie zakres planowanych robót, które winny być przedstawione w formie graficznej i opisowej. Zamawiający może nie wyrazić zgody na przedłożone propozycje Wykonawcy. W przypadku uzyskania zgody na realizację ww. prac Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Zamawiającego o ich rozpoczęciu. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli w trakcie prowadzenia robót w ramach ww. prac przez przedstawicieli Działu Techniczno-Exploatacyjnego. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego terminie zakończenia robót, celem spisania protokołu odbioru robót.
  - 13. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, które mogą wynikać z prac opisanych w pkt. 12 wymagają odrębnych pisemnych ustaleń w zakresie rozliczeń kosztowych powyższych zmian, które należy wprowadzić w formie pisemnego aneksu, w przypadku, gdy będzie zachodziła taka konieczność.
  - 14. Wykonawca ponosi w całości koszty w zakresie pkt. 11 i 12 oraz pkt. 8 ppkt g), bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów po wygaśnięciu lub zakończeniu umowy chyba, że co innego będzie wynikać z ustaleń poczynionych zgodnie z zapisem pkt. 13.
  - 15. Wykonawca po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji i do usunięcia wszelkich uszkodzeń na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów na ten cel. Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia przedmiotu najmu zgodnie z pracami określonych w pkt. 11 i 12 z zastrzeżeniem, iż wszelkie instalacje i urządzenia na trwale związane z budynkiem pozostają własnością Zamawiającego.
  - 16. Jeżeli po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, Wykonawca nie przywróci przedmiotu umowy stosownie do zapisu pkt. 15, Zamawiający będzie uprawniony do wykonania niezbędnych w tym zakresie prac samodzielnie albo na podstawie stosownej umowy z podmiotem trzecim, na koszt i ryzyko Wykonawcy.
  - 17. W przypadku prowadzenia działalności przez Wykonawcę w sposób naruszający interesy Zamawiającego bądź jemu zagrażających, okoliczność ta może stanowić przyczynę rozwiązania Umowy przez Zamawiającego. Nie wyłącza to dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych. Rozwiązanie Umowy

z tego powodu będzie traktowane jako rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

18. Wykonawca nie ma prawa poddzierżawiania, podnajmowania i oddawania do bezpłatnego używania przedmiotu najmu lub jego części osobom trzecim.
19. Zamawiający oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za szkody będące następstwem zdarzeń losowych, wyrządzone Wykonawcy w okresie związania Stron niniejszą umową.
20. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody doznane przez Wykonawcę, będące następstwem działań osób trzecich.
21. Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Zamawiającego, a powstałe w związku z działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy, w okresie związania Stron niniejszą umową.
22. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpiecza przedmiot najmu od następstw zdarzeń losowych, o których mowa w pkt. 19, a także zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Zamawiający ma prawo zażądać okazania polisy ubezpieczeniowej.
23. Zamawiający zapewnia ochronę wynajmowanych pomieszczeń, jak i znajdującego się w ich wnętrzu mienia.
24. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w pierwszym dniu obowiązywania umowy.
25. Zdanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo odbiorczym w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
26. Zwrot Zamawiającemu 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 Wykonawcę przedmiotu najmu bez zgody albo wiedzy Zamawiającego, ustalenie stanu przedmiotu najmu, w tym ewentualnych uszkodzeń oraz braków w substancji przedmiotu najmu, jak również jego wyposażeniu i instalacjach dokonane zostanie jednostronnie przez Zamawiającego i będzie wiążące dla Wykonawcy.
27. Jeśli Wykonawca nie zwróci Zamawiającemu przedmiotu najmu na zasadach określonych w pkt. 26 za czas od momentu wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania do faktycznego zwrotu przedmiotu najmu, Wykonawca płacić będzie Zamawiającemu karę umowną za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się jako cały.
28. Zamawiający zapewnia prowadzenie we własnym zakresie prawidłowej gospodarki odpadami wytworzonymi w związku z realizacją zamówienia.
29. Zamawiający odpowiada za należyty stan higieniczno – sanitarny przedmiotu najmu, jego otoczenia oraz za utrzymanie czystości.

### **Część 3. Zasady rozliczania mediów**

#### **I. Centralne ogrzewanie (c.o.)**

##### **§1**

1. Strony ustalają, że rozliczenie za centralne ogrzewanie będzie prowadzone w oparciu o:
  - a. Taryfę PEC Jastrzębie – dostawcy ciepła dla SPZOZ WSS Nr 3 – i zawarte w taryfie ceny i stawki opłat;
  - b. Koszty ponoszone przez SP ZOZ WSS Nr 3, wynikające z:
    - i. Kosztów eksploatacji kotłowni (obsługa);
    - ii. Amortyzacji kotłowni;
    - iii. Zużycia energii elektrycznej do napędu pomp;
    - iv. Zużycia wody uzdatnionej do uzupełniania sieci;
    - v. Obsługi technicznej i gospodarczej;
  - c. Stosunek mocy zainstalowanej w wynajmowanych pomieszczeniach do całkowitej mocy zainstalowanej w obiektach zasilanych z grupowego węzła cieplnego SP ZOZ WSS Nr 3 w Rybniku oraz stosunek powierzchni zajmowanej przez Wykonawcę

do całkowitej powierzchni ogrzewanej w budynku stanowi podzielnik dla kosztów ponoszonych przez SPZOZ WSS Nr 3 w związku z ogrzewaniem budynków;

2. Na dzień **28.02.2023** r. ceny i stawki opłat wynoszą:
- za moc cieplną: **13 531** zł/MW/m-c + VAT
  - za pobrane ciepło: **73,05** zł/GJ + VAT

## §2

Faktury, jakie będzie otrzymywał Wykonawca korzystający z centralnego ogrzewania będą dotyczyły następujących opłat:

- za pobrane ciepło dla celów c.o. – w miesiącach, w których odbywa się dostawa ciepła.
- za moc zainstalowaną – przez dwanaście miesięcy w roku. Wartość wynika z kalkulacji kosztów c.o. SPZOZ WSS Nr 3 w Rybniku.

## §3

Integralną częścią niniejszego załącznika jest tabela „Zestawienie mocy cieplnej zainstalowanej u odbiorców zasilanych z grupowego węzła cieplnego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 3 w Rybniku”.

## II. Energia elektryczna

### §4

Strony ustalają, że rozliczenie za zużytą energię elektryczną będzie oparte o średnią cenę 1 MWh energii elektrycznej, jaką stosuje dostawca zewnętrzny w stosunku do Zamawiającego.

### §5

Zamawiający podwyższa ceny dostarczonej energii elektrycznej o koszty ponoszone na transformację i dostawę na terenie Zamawiającego.

### §6

Zryczałtowany pobór energii elektrycznej przez Wykonawcę wynosi miesięcznie **100** kWh.

## III. Zimna woda i odprowadzenie ścieków

### §7

Strony ustalają, że rozliczenie za zużytą zimną wodę będzie oparte o cenę 1 m<sup>3</sup> wody i kanalizacji, jaką stosuje PWiK Sp. z o.o w Rybniku w stosunku do Zamawiającego.

### §8

Zryczałtowany pobór zimnej wody przez Wykonawcę w przypadku korzystania z ogólnodostępnych węzłów sanitarnych wynosi 1 m<sup>3</sup>/m-c.

## IV. Ciepła woda użytkowa (c.w.u.)

### §9

Cena ciepłej wody użytkowej wg kalkulacji Zamawiającego na dzień 28.02.2023 r. wynosi **36,81** zł/m<sup>3</sup> + VAT.

### §10

Przewidywany pobór c.w.u. przez Wykonawcę w przypadku korzystania z ogólnodostępnych węzłów sanitarnych wynosi 1 m<sup>3</sup>/m-c.

**V. Łącze telefoniczne i aparaty**  
(opcjonalnie: do decyzji Wykonawcy na etapie zawierania umowy)

§11

Strony ustalają, że w miesięczny koszt korzystania łącz wchodzi koszt konserwacji centrali oraz sieci. Miesięczny koszt korzystania z jednego łącza telefonicznego wynosi **27,50 zł + 23% VAT**.

§12

Strony ustalają, że miesięczny koszt korzystania z aparatu telefonicznego wynosi **24,59 zł + 23% VAT**.

§13

Koszt połączeń telefonicznych będzie ustalany na podstawie bilingu za połączenia telefoniczne które Wynajmujący otrzymuje miesięcznie od zewnętrznego operatora telekomunikacyjnego (refakturowanie kosztów).

**VI. Inne postanowienia**

§14

O ewentualnych zmianach cen, które będą wynikały ze zmian wprowadzanych przez dostawców zewnętrznych i ze zmienionych kalkulacji Zamawiającego, Wykonawca będzie na bieżąco informowany załącznikami do faktur.

§15

1. Za media i usługi określone w części 3 załącznika Zamawiający będzie wystawiał miesięcznie faktury VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia.
2. Wykonawca będzie uiszczać opłaty za media na rachunek Zamawiającego wskazany na fakturze.

ZESTAWIENIE MOCY CIEPLNEJ ZAINSTALOWANEJ U ODBIORCÓW  
ZASILANYCH Z GRUPOWEGO WĘZŁA CIEPLNEGO SAMODZIELNEGO PUBLICZNEGO  
ZAKŁADU OPIEKI ZDROWOTNEJ WOJEWÓDZKIEGO SZPITALA SPECJALISTYCZNEGO NR 3  
W RYBNIKU

NAZWA BUDYNKU	MOC CIEPLNA ZAINSTALOWANA W BUDYNKU	ODBIORCA W BUDYNKU	PROCENTOWY UDZIAŁ UŻYTKOWNIKA W POWIERZCHNI BUDYNKU	MOC CIEPLNA ZAINSTALOWANA U POSZCZEGÓLNYCH ODBIORCÓW	PROCENTOWY UDZIAŁ UŻYTKOWNIKA W ŁĄCZNYCH KOSZTACH OGRZEWANIA
	[MW]		[%]	[MW]	[%]
1	2	3	4	5	6
Pawilon Nr 2	0,1741	P1, pom.115	0,37	0,001	0,026
		SPZOZ WSS NR3		2,499	99,974
suma				2,5	100,000

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca