**Załącznik nr 3 do Regulaminu przetargu**

**Wzór umowy najmu**

zawarta w dniu ………………roku w Katowicach

pomiędzy

**Katowickim Centrum Onkologii**

z siedzibą w 40 – 074 Katowice, ul. Raciborska 26

wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000096116**

posiadającym **NIP 634-22-99-376**, **Regon 276201240**

reprezentowanym przez:

lek. med. Włodzimierza Migacza – Dyrektora Naczelnego

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

*dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:*

…................................................................(PESEL …......................) zam. w ………… (kod pocztowy ….........) przy ul. ….........................................., prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod nazwą …....................................................................................... z siedzibą w…........................... (…..........) przy ul. …................................................., REGON: …..................., NIP: …..............................,

*dla osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą:*

…………………………………………………………, kod pocztowy ……………….…………, przy ul.………………………………………, KRS:……………………., NIP: …………………….., REGON: ……..…………………….., reprezentowanym/ą przez ……………………..…………………...

zwanym/zwaną dalej NAJEMCĄ, treści następującej:

**§ 1** 1. Przedmiotem umowy jest wynajem pomieszczeń o powierzchni 158,76 m², zlokalizowanych w budynku głównym KCO, przy ul. Raciborskiej 27 w Katowicach, na poziomie piwnicy obiektu, z przeznaczeniem na punkt gastronomiczny, zgodnie z Regulaminem przetargu i złożoną Ofertą przetargową z dnia …………. . 2. Powierzchnie pomieszczeń, wg oznaczeń na załączonym rysunku w Załączniku Nr 1 do Umowy, wynoszą: ogólne – część kaplicy – 73,82 m2, (oznaczone I), pom. baru – 32,27 m2, (oznaczone III), pom. zaplecza baru – 21,68 m2, (oznaczone IV), 2 przedsionki – 13,23 m2, (oznaczone VII), pomieszczenie z 2 WC – 17,76 m2, (oznaczone V, VI). 3. Pomieszczenia są w dobrym stanie technicznym, uzbrojone w instalacje wod.-kan., elektryczną, c.o. wraz z przynależnymi elementami. W pomieszczeniach znajduje się 6 szt. stolików i 40 szt. krzeseł sprawnych technicznie. 4. Najemca będzie udostępniał dla pacjentów, gości pacjentów, pomieszczenie ogólne (I) jako część kaplicy szpitalnej, w celu odprawiania mszy przez kapelana.

**§ 2**

1. Z dniem ……………… roku Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal wymieniony w § 1 umowy **na czas nieokreślony**.

2. Przekazanie przedmiotu umowy Najemcy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Wynajmującego. Odbiór lokalu przez Najemcę następuje z dniem podpisania protokołu.

**§ 3**

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiot umowy przeznaczony będzie na działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu punktu gastronomiczno-handlowego.

2. W przedmiocie najmu odbywać się będzie sprzedaż napojów ciepłych i zimnych różnego rodzaju niezawierających alkoholu, przekąsek na ciepło, zimno, słodyczy i innych produktów konsumpcyjnych opakowanych, ciast a także ich konsumpcja. Nie dopuszcza się prowadzenia handlu narkotykami, wszelkimi środkami odurzającymi, środkami służącymi do palenia, podgrzewania wszelkich używek, w tym papierosów, cygar itp., a także napojów zawierających alkohol.

3. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z Wynajmującym:

1) przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, zapewniając atrakcyjny, funkcjonalny wystrój, aranżację, kolorystykę oraz wszelkie wymogi sanitarne,

2) wyposaży przedmiot najmu w odpowiednie urządzenia techniczne agd do prowadzenia baru oraz naczynia, sprzęt niezbędny do prowadzenia tej działalności, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, p.poż i bhp obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności.

3) zainstaluje liczniki wody i energii elektrycznej w miejscach wskazanych przez Wynajmującego. 4. Najemca zobowiązuje się zapewnić: - przestrzeganie godzin otwarcia baru od 07:00 do 18:00; - w zakresie prowadzonej działalności odpowiedni asortyment napojów i przekąsek, które zostaną wskazane w przygotowanym menu i będą dostępne w codziennej sprzedaży; - czystość i higienę na terenie baru oraz toalet w ramach codziennego sprzątania, w tym papier toaletowy, ręczniki papierowe, mydło do dozowników i odświeżacze powietrza do toalet dedykowanych dla klientów baru; - wykonywanie, w uzgodnieniu z Wynajmującym, napraw bieżących w barze;

**§ 4**

1. Najemca, zawierając umowę oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia umożliwiające prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej.

2. Najemca zobowiązany jest zgłosić Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu (PPIS) w Katowicach zamiar rozpoczęcia działalności będącej przedmiotem umowy oraz przed rozpoczęciem tej działalności dostarczyć Wynajmującemu pozytywną opinię tego organu.

3. Produkty żywnościowe serwowane i sprzedawane w lokalu oraz warunki ich przygotowywania i przechowywania, muszą spełniać wymagania wskazane w obowiązujących przepisach prawnych z zakresu wymagań prawa żywieniowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.

**§ 5**

1. Wszelkie zmiany do wizualizacji baru przedstawionej w złożonej ofercie wymagają pisemnych uzgodnień z Wynajmującym.

2. Wszelkie zmiany substancji lokalowej i instalacji wewnętrznych związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, będą wykonywane wyłącznie na koszt Najemcy i wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia w obrębie lokalu informacji dotyczącej prowadzonej działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z Wynajmującym.

**§ 6**

1. Najemca zobowiązuje się wykonać remont przedmiotu najmu umożliwiający rozpoczęcie działalności baru w terminie do dwóch tygodni od dnia protokolarnego przekazania lokalu, zgodnie z przedstawioną wizją i aranżacją stanowiącą część integralną oferty, wykonaną zgodnie z przepisami prawa budowlanego, we własnym zakresie oraz na swój koszt.

2. Podczas prac remontowych Najemca na własny koszt zapewni wywóz nieczystości i odpadów budowlanych.

3. Wynajmujący zastrzega sobie udział w odbiorach z wykonanych prac remontowych i realizacji wizji i aranżacji przedstawionej w złożonej przez uczestnika ofercie.

**§ 7**

1. Za wynajmowane pomieszczenia określone w §1 Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości **……………… zł netto** **miesięcznie**, powiększony o VAT. Stawka czynszu zawiera podatek od nieruchomości ponoszony przez Wynajmującego, w związku z działalnością gospodarczą Najemcy.
2. Czynsz netto miesięczny będzie waloryzowany corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni.
3. Opłaty za zużyte media (energia elektryczna, woda i ścieki) Najemca będzie płacił, miesięcznie według aktualnych cen brutto i zgodnie ze wskazaniami liczników.
4. Najemca będzie płacił opłatę miesięczną za wywóz odpadów stałych – naliczaną na podstawie częstotliwości wywozów i kosztów ponoszonych przez Wynajmującego z tego tytułu, oraz stawki brutto obowiązującej w danym roku kalendarzowym wynikającej z przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wywóz odpadów komunalnych z KCO. Na Najemcę nakłada się obowiązek segregowania odpadów (szkło, metale i papier oraz odpady mokre).
5. Wystawiane przez Wynajmującego miesięczne faktury będą obejmować: czynsz, opłaty za zużyte media, opłaty za wywóz odpadów.
6. Najemca dokonywać będzie wpłaty opłat określonych w ust. 1, 3, 4 na konto Wynajmującego: BNP Paribas Bank Polska S.A. O/Katowice, nr 37 2030 0045 1110 0000 0124 8120, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
7. W przypadku nieterminowego wnoszenia opłat Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych, a w przypadku zalegania z opłatami przez 3 pełne okresy płatności, do natychmiastowego rozwiązania Umowy.

**§ 8**

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia …………………… roku

**§ 9**

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca obowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty. Ponadto Najemca zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzać niezbędne remonty na zajmowanej powierzchni, jak również ponosić wydatki związane z jej odnowieniem.

2. Najemca ponosi koszty utrzymania przedmiotu najmu, w tym koszty bieżących napraw. 3. Najemca odpowiada za porządek i czystość w wynajmowanych pomieszczeniach i na klatkach schodowych z parteru do poziomu piwnic budynku szpitalnego.

4. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia swojej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych w wysokości nie mniej niż 50.000 zł. 5. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu.

6. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje proporcjonalne obniżenie czynszu najmu. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku.

**§ 10**

Strony ustalają, że Najemca wniesie kaucję w wysokości ……………… zł, w dniu podpisania umowy. 2. Najemca wniesie kaucję w formie pieniądza przelewem na konto Wynajmującego. 3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia stosunku najmu.

**§ 11**

1. Najemca nie będzie rościł, ani w czasie trwania stosunku najmu ani po jego ustaniu, prawa do zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenia i modernizacje oraz remonty przedmiotu najmu.

2. Nakłady poczynione przez Najemcę na lokal w taki sposób, że stały się częściami składowymi lub przynależnościami budynku, w którym lokal się znajduje, pozostają własnością Wynajmującego.

**§ 12**

Najemca nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania, podnajmowania go ani oddawania do korzystania osobom trzecim w jakiejkolwiek formie oraz jego udostępniania celem organizacji imprez okolicznościowych przez podmioty zewnętrzne.

**§ 13**

Po wygaśnięciu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia wraz   
z wyposażeniem w stanie technicznym nie pogorszonym, w terminie 7 dni kalendarzowych, na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez strony niniejszej umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę o terminie zwrotu przedmiotu najmu.

**§ 14**

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. 2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1) opóźnienia z zapłatą przez Najemcę należności określonych w § 7 ust. 1, 3 i 4 Umowy, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 14-dniowego terminu płatności,

2) nieprzestrzegania przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej umowy,

3) utraty uprawnień do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,

4) używaniu przedmiotu najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny w umową,

5) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

**§ 15**

1. Wszelkie sprawy sporne wynikłe między stronami będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego, w przypadku braku dojścia do porozumienia między stronami na drodze mediacji.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**

**Załącznik Nr 1 do Umowy nr …………**

**Wyposażenie stałe w lokalu do wynajęcia budynku głównego KCO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Oznaczenie  pomieszczenie | Powierzchnia m2 | Oprawa  4x18W | Plafoniera | Gniazdo  wtykowe | Tablica  Bezp. | Grzejnik | Hydrant | Umywalka | Muszla sedes |
| **I** | 73,82 | 12 | 0 | 4 | 1 | 4 | 1 | 0 | 0 |
| **III** | 32,27 | 6 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| **IV** | 21,68 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **V** | 17,76 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 |
| **VI** |  | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **VII** | 13,23 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |



**NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**