

Wzór umowy najmu

zawarta w dniuroku 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 najem pomieszczeń w budynku Administracji Katowickiego Centrum Onkologii – Zespół nr 2 przy ul. Józefowskiej 119 w Katowicach o powierzchni 200 m², wraz z dostosowaniem na Zakład Patomorfologii na działalność niekonkurencyjną w stosunku do działalności Katowickiego Centrum Onkologii, zgodnie z Ogłoszeniem o przetargu i złożoną Ofertą przetargową z dnia, stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
2. Plan pomieszczeń i powierzchnie pomieszczeń, stanowią Załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej Umowy.
3. Pomieszczenia są w średnim stanie technicznym, uzbrojone w instalacje wod.-kan., elektryczną, c.o. wraz z przynależnymi elementami.

§ 2

1. Z dniem podpisania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal wymieniony w § 1 umowy.
2. Przekazanie przedmiotu umowy Najemcy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Wynajmującego.

§ 3

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiot umowy będzie przeznaczony na Zakład Patomorfologii, mający na celu zapewnienie kompleksowej i wielospecjalistycznej

diagnostyki patomorfologicznej oraz monitorowanie leczenia chorych głównie z chorobami nowotworowymi.

2. 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) zainstaluje liczniki wody i energii elektrycznej w miejscach wskazanych przez Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przez cały okres trwania umowy obowiązujących przepisów dotyczących Podmiotów Leczniczych, w tym przepisów ogólnoprzestrzennych, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno — epidemiologicznych, przepisów przeciwpożarowych i innych, zgodnie z obowiązującymi wymogami w tym zakresie.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za nieprzestrzeganie przepisów porządkowych i przeciwpożarowych oraz za wykonanie obowiązków zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami i ponosi z tego tytułu pełną odpowiedzialność przed właściwymi organami i przed Wynajmującym w razie wystąpienia szkód wynikłych z naruszeniem powyższych postanowień.

§ 5

1. Wszelkie zmiany wynikające z modernizacji i dostosowania pomieszczeń najmowanego lokalu oraz dostosowanie instalacji wewnętrznych będą wykonywane wyłącznie na koszt Najemcy i wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. 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 prowadzonej działalności w terminie do dnia, 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 spełnienia warunku realizacji zaakceptowanego projektu aranżacji wnętrz, w stosunku do złożonej przez oferenta koncepcji architektonicznej wnętrza. przedstawionej w złożonej przez uczestnika ofercie z uwzględnieniem prawa żądania, żeby wykonane prace odpowiadały zaakceptowanemu projektowi aranżacji wnętrza.

§ 7

1. Za wynajmowane pomieszczenia określone w §1 Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości **zł netto miesięcznie** płatny z góry do 10 –tego każdego miesiąca, 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 wskazaniem liczników zainstalowanych przez Wynajmującego.
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 segregacji odpadów w tym odpadów medycznych i niebezpiecznych (jeśli występują), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
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:, 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 bez zachowania okresu wypowiedzenia.
8. Wynajmujący zobowiązuje się po zakończeniu realizacji umowy do zwrotu lokalu wraz ze wszystkimi wykonanymi dostosowaniami pomieszczeń, instalacjami, wentylacjami, klimatyzacjami oraz wszelkimi poniesionymi nakładami poczynionymi w lokalu, Wynajmującemu i ich przekazania po zakończeniu umowy najmu KCO wszystkie wskazane powyżej dostosowania na własność Wynajmującego bez konieczności zapłaty dodatkowego wynagrodzenia.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na czas 10 lat począwszy od dnia podpisania umowy.

§ 9

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca obowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na cele Zakładu Patomorfologii, z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty. Ponadto Najemca obowiązany 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.
4. Najemca obowiązany jest do ubezpieczenia swojej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ubezpieczyć lokal od wszelkich zdarzeń losowych, w tym pożaru, zalania i innych o wartości umowy ubezpieczenia nie mniej niż 500.000 zł (OC) Najemcy.
5. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu.
6. W przypadku braku możliwości korzystania z przedmiotu najmu Najemcy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego czynsz najmu zostanie obniżony proporcjonalnie do

czasu braku możliwości korzystania z przedmiotu najmu, przy czym okoliczność ta nie spowoduje przedłużenia czasu obowiązywania umowy.

§ 10

1. Strony ustalają, że Najemca wniesie kaucję w formie pieniądza (przelew) w wysokości stawki dwóch czynszów tj. zł, w dniu podpisania umowy na konto Zamawiającego Nr Potwierdzenie wniesienia kaucji stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. 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, z uwzględnieniem zapisów w § 7 ust. 8 oraz § 11 ust. 2 niniejszej umowy terminie 7 dni kalendarzowych, na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez strony niniejszej umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę o terminie zwrotu przedmiotu najmu.

§ 14

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w sytuacji wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków:
 - 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 postanowień niniejszej umowy,
 - 3) używaniu przedmiotu najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny w umowę,
 - 4) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
 - 5) zaprzestania wykonywania działalności, dla której umowa została zawarta,
 - 6) dalszego podnajęcia całości lub części przedmiotu umowy,
 - 7) w sytuacji, w której zakres świadczeń, dla których została zawarta przedmiotowa umowa zostanie uznany za działalność konkurencyjną dla działalności wykonywanej przez Katowickie Centrum Onkologii.

§ 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.

Załączniki:

1. Oferta Wynajmującego
2. Plan pomieszczeń
3. Powierzchnie pomieszczeń
4. Potwierdzenie przelewu wniesienia kaucji

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY