

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 wynajem pomieszczeń o powierzchni 41,15 m², zlokalizowanych w budynku głównym KCO, przy ul. Raciborskiej 27 w Katowicach, na poziomie piwnicy obiektu, z przeznaczeniem na działalność handlową, 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: pom. ogólne – 32,27 m², pomieszczenie z WC z korytarzem – 8,8 m².
3. Pomieszczenia są w dobrym stanie technicznym, uzbrojone w instalacje wod.-kan., elektryczną, c.o. wraz z przynależnymi elementami.

§ 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 handlowego.
2. W przedmiocie najmu odbywać się będzie sprzedaż napojów ciepłych i zimnych różnego rodzaju niezawierających alkoholu, przekąsek na ciepło, zimno, słodczy i innych produktów

konsumpcyjnych opakowanych, ciast. 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 zainstaluje liczniki wody i energii elektrycznej w miejscach wskazanych przez Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się zapewnić:

- 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 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, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość, bezpieczeństwo oraz zgodność serwowanych produktów żywnościowych z obowiązującymi przepisami prawa, w tym za ewentualne szkody powstałe w wyniku ich naruszenia.

§ 5

1. Wszelkie zmiany w lokalu 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. 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 wskazaniem 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 poczynawszy 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 ponosi wyłączną odpowiedzialność za przedmiot działalności oraz zobowiązany jest posiadać ważną polisę w zakresie odpowiedzialności cywilnej przez cały okres działalności.
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 handlowej,
- 4) używaniu przedmiotu najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny w umowę,
- 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