

UMOWA NAJMU (PROJEKT)

zawarta w dniu w Katowicach pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach z siedzibą w Katowicach, przy ul. Ceglanej 35, zarejestrowanym w Rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000049660, NIP 9542274017, REGON 001325767

zwanym w dalszej części Umowy **WYNAJMUJĄCYM**

reprezentowanym przez:

Dyrektora – Renatę Wachowicz

a

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

Zwanym w dalszej części Umowy **NAJEMCĄ**

reprezentowanym przez:

.....

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest podmiotem uprawnionym do dysponowania nieruchomością położoną w Katowicach, przy ul. Ceglanej 35, na działce nr 118/1 (obręb: 0002, Dz. Bogucice – Zawodzie, arkusz mapy: 66), księga wieczysta nr KA1K/00024301/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- b) nieruchomość stanowi własność Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, a Wynajmujący włada Nieruchomością na podstawie zawartej z właścicielem Umowy użyczenia z dnia 09.07.2009 r.;
- c) nieruchomość jest wolna od praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. Nie istnieje zobowiązanie do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligującym na rzecz osób trzecich, nie zawarto w tym zakresie Umowy warunkowej ani przedwstępnej.

§ 2

1. Na mocy niniejszej Umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie H033 zlokalizowane na parterze budynku Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, w lokalizacji przy ul. Ceglanej 35 w sąsiedztwie Holu Głównego o powierzchni 18,53 m², które zostało oznaczone na planie stanowiącym **Załącznik Nr 1** do Umowy, zwane dalej „Przedmiotem Najmu”.

2. Przedmiot Najmu przeznaczony zostanie na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży artykułów dla pacjentów onkologicznych, w tym specjalistycznego zaopatrzenia medycznego, w szczególności przedmiotów ortopedycznych i środków pomocniczych refundowanych przez Narodowy Fundusz Zdrowia. W ramach prowadzonej działalności Najemca zobowiązany będzie do sprzedaży protez piersi, gorsetów, peruk, turbanów, nakładek uzupełniających pierś, worków stomijnych, soczewek opatrunkowych oraz innych akcesoriów. Najemca jest zobowiązany do udzielania porad w zakresie doboru protezy piersi oraz zapewnienia dostępu do pracowni lub punktu wykonującego indywidualne wyroby medyczne niezbędne w procesie leczenia.
3. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, nie może być uciążliwa dla personelu i pacjentów Wynajmującego, ani nie może powodować zagrożeń związanych z bezpieczeństwem obiektów budowlanych, personelu i pacjentów Wynajmującego, a w szczególności związanych z bezpieczeństwem pożarowym. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez Wynajmującego (zarówno stacjonarnej jak i ambulatoryjnej) oraz prowadzonej przez Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach.
4. Strony Umowy zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania przez Najemcę wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych i zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 2.

§ 3

1. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od podpisania niniejszej Umowy. Protokół zostanie podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Szczegółowy opis stanu Przedmiotu Najmu zawarty (w tym stan liczników zużycia mediów) będzie w protokole, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
2. Strony potwierdzają, iż przedmiot Najmu nie wymaga wykonania żadnych nakładów lub innych prac adaptacyjnych trwale związanych z Przedmiotem Najmu, umożliwiających wykorzystanie zgodnie z celem określonym w niniejszej Umowie.
3. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny Przedmiotu Najmu i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas określony 48 miesięcy od dnia roku.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia bezpiecznego i estetycznego wyposażenia przedmiotu w niezbędne ruchomości takie jak meble, witryny reklamowe etc., zgodnie z celem określonym w niniejszej Umowie.
2. Wykonanie przez Najemcę jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych w tym nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu, wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego. Proponowane prace nie mogą mieć na celu zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu.
3. Wszelkie prace, o których mowa w ust. 2 Najemca przeprowadza na swój koszt i ryzyko, bez możliwości dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego. Nakłady dokonane przez Najemcę trwale związane z Przedmiotem Najmu, przechodzą na własność Wynajmującego z chwilą ich wykonania i nie podlegają zwrotowi, jak również Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu, poza przypadkiem określonym w § 9 ust. 7 Umowy.
4. Wynajmujący w ramach posiadanych możliwości i infrastruktury umożliwi Najemcy korzystanie z następujących mediów: energia elektryczna, ogrzewanie przy pomocy instalacji wentylacji

- mechanicznej i klimatyzacji, zimna i ciepła woda wraz z kanalizacją, instalacja sygnalizacji pożaru oraz instalacja internetowa i telefoniczna.
5. Prowadzenie przez Najemcę prac, o których mowa w ust.2, nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Szpitala oraz osób trzecich.
 6. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z realizacją prac o których mowa w ust.2.
 - b) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych i wytworzonych w związku z Przedmiotem Najmu, a w szczególności pozwoleń oraz uzgodnień;
 - c) przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji o zakończeniu prac, o których mowa w ust.2.

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokościzł netto (słownie:/100), z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
2. Czynsz najmu płatny będzie w terminie do 21 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: BGK Bank Gospodarstwa Krajowego 88 1130 1091 0003 9068 9720 0001.
3. Wynajmujący ma prawo do podwyższania raz w roku wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzenia Aneksu do Umowy i będzie następować poprzez pisemne powiadomienie o niej Najemcy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w lutym 2026 r., ze skutkiem od 1 stycznia 2026 r.
4. Czynsz zawiera podatek od nieruchomości.
5. Poza czynszem najmu, Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej.
6. Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat za energię elektryczną wg cen dostawcy – na podstawie odczytu licznika.
7. W ramach opłaty za energię elektryczną, o której mowa w ust. 5 rozliczane też będą koszty stałe związane z doprowadzeniem i jej przesyłem, legalizacją liczników itp. naliczane przez dostawcę, proporcjonalnie do zużycia.
8. Opłata za energię elektryczną zostanie obciążona stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami przy uwzględnieniu kompleksowego charakteru niniejszej Umowy.
9. Inne koszty nie wymienione powyżej (w przypadku, jeżeli ich ponoszenie zostanie odrębnie uzgodnione przez strony w formie pisemnej) – Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat na podstawie odczytu licznika lub kalkulacji ceny. Opłaty zostaną obciążone stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 5, 6, 7 i 9 płatne będą w okresach rozliczeniowych miesięcznych (miesiąc kalendarzowy), po zakończeniu miesiąca, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
11. Za dzień zapłaty czynszu i opłat, o których mowa w ust. 5, 6, 7 i 9 rozumie się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w płatności, Szpital naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia oraz rekompensatę za koszty odzyskiwania należności w wysokości określonej w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§ 7

1. Przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz posiadanego mienia z rozszerzeniem o szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzystał na podstawie Umowy najmu na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 100 000,00 zł.
2. Najemca zobowiązany jest przez cały okres wskazany w ust. 1 utrzymywać ubezpieczenie na warunkach nie gorszych niż określone w ust. 1 oraz dostarczać Wynajmującemu potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie Umów ubezpieczenia oraz kopie potwierdzeń terminowego opłacania składek ubezpieczeniowych w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy ubezpieczenia lub opłacenia składki ubezpieczeniowej.
3. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową i jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., sanitarnych oraz w sposób nie kolidujący z działalnością Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw Przedmiotu Najmu na swój koszt, celem zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za sprawność znajdujących się Przedmiocie Najmu instalacji technicznych oraz za ich okresowe przeglądy. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Przedmiotu Najmu w celu dokonania przeglądów technicznych obiektu oraz do bezwzględnego zastosowania się do wszelkich zaleceń służb wykonujących przeglądy.
6. Najemca jest zobowiązany do dbałości o czystość i estetykę otoczenia Przedmiotu Najmu, a w szczególności do usuwania śmieci.
7. Najemca jest zobowiązany do należytego i zgodnego z powszechnymi przepisami prawnymi i wewnętrznymi przepisami Wynajmującego postępowania z wytworzonymi odpadami komunalnymi i makulaturą. Wytworzoną makulaturę Najemca powinien wrzucać do kontenera wskazanego przez Wynajmującego na terenie szpitala. Odpady innego rodzaju niż odpady komunalne i makulaturę Najemca zobowiązany jest do usuwania na swój koszt i we własnym zakresie.
8. Najemca jest uprawniony do założenia na własny koszt w Przedmiocie Najmu urządzeń radiowych, urządzeń alarmowych, anten do łączności radiowej i satelitarnej oraz innych urządzeń służących prowadzeniu działalności przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca nie może w trakcie trwania Umowy najmu zmienić przeznaczenia Przedmiotu Najmu, dokonywać jego przebudowy, remontów, adaptacji, zmian wystroju lub innych, nieprzewidzianych w niniejszej Umowie zmian bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
11. Najemca ma prawo bez dodatkowych opłat do umieszczenia reklamy, szyldu czy oznaczeń (z wyłączeniem reklamy świetlnej) Najemcy na zewnątrz budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, po uprzednim zaakceptowaniu ich formy i treści oraz miejsca umieszczenia przez Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy całodobowy dostęp do Przedmiotu Najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli sposobu wykorzystania Przedmiotu Najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

§ 9

1. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu jej obowiązywania może nastąpić w przypadku naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Najemcę wg poniższych zasad.
2. Rozwiązanie przez Wynajmującego Umowy, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w następujących trybach:
 - I. natychmiastowego (bez wypowiedzenia) rozwiązania Umowy, w którymkolwiek z poniżej wskazanych przypadków:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą należnych Wynajmującemu czynszu lub opłat za media za dwa dowolne okresy płatności lub zapłatą części kwot należności głównej w wysokości stanowiącej równowartość sumy czynszu i opłat należnych za dwa okresy płatności;
 - b) oddania Przedmiotu Najmu lub jego części w podnajem, albo do bezpłatnego lub płatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - c) używania Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub postanowieniami zawartej Umowy;
 - d) rozpoczęcia likwidacji Najemcy;
 - e) nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - f) prowadzenia przez Najemcę działalności konkurencyjnej w stosunku do Wynajmującego lub Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach.

Rozwiązanie Umowy w trybie natychmiastowym może nastąpić w sytuacji kiedy nie da się usunąć naruszeń, o których mowa powyżej lub ich skutków albo w sytuacji, gdy takie naruszenia lub ich skutki dadzą się usunąć, lecz Najemca nie usunie ich w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego.

- II. z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy:
 - a) Najemca zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że jego stan ulegnie lub może ulec znacznemu pogorszeniu w stosunku do stanu początkowego,
 - b) Najemca nie wykorzystuje Przedmiotu Najmu do celu określonego w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a) wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne albo
 - b) Wynajmujący dopuszcza się naruszenia postanowień Umowy poprzez takie działanie, które powoduje utrudnienie w wykonywaniu przez Najemcę usług określonych niniejszą Umową i nie zaprzestanie takich naruszeń po otrzymaniu pisemnego wezwania Najemcy.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
5. Dla skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu Umowy lub jej wypowiedzeniu wystarczające jest jego wysłanie listem poleconym na adres Strony wskazany w Umowie.
6. Po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w razie jej wcześniejszego rozwiązania przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub za porozumieniem stron, Najemca jest zobowiązany do opróżnienia, opuszczenia i wydania w terminie 7 dni Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Wynajmujący może zatrzymać wszelkie poniesione przez Najemcę nakłady i ulepszenia, o których mowa w § 5 ust.2 bez żadnych roszczeń

ze strony Najemcy lub zażądać przywrócenia stanu początkowego w terminie 7 dni. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Najmu będące wynikiem prawidłowego używania.

7. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Najemcę przed upływem umówionego okresu, z przyczyn o których mowa w ust. 3, Najemca może według swego wyboru zabrać nakłady trwale związane z Przedmiotem Najmu i zaakceptowane przez Wynajmującego, o których mowa w § 5 ust. 2, przywracając Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego lub pozostawić te nakłady za zapłatą przez Wynajmującego sumy pieniężnej odpowiadającej wartości tych nakładów ustalonej na podstawie udokumentowanych fakturami przez Najemcę kosztów ich poniesienia, pomniejszonych proporcjonalnie o okres obowiązywania Umowy w stosunku do pierwotnie umówionego, w terminie 30 dni od wezwania. Udokumentowane faktury winny jednoznacznie wskazywać poniesione koszty przedstawionych do rozliczenia nakładów.

§ 10

1. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście lub pocztą kurierską lub listem poleconym na adres siedziby Strony podany w niniejszej Umowie.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa przenieść żadnych praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody podmiotu tworzącego, właściwego dla Wynajmującego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek formie prawem przewidzianej. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Najemcy. Najemca nie może również bez zgody Wynajmującego przyjąć poręczenia za jego zobowiązania ani udzielać pełnomocnictwa do dochodzenia wierzytelności objętych umową innemu podmiotowi niż kancelaria prowadzona przez radcę prawnego lub adwokata, powyższe obejmuje także zawarcie przez Najemcę umów o zarządzanie wierzytelnościami, umów forfaitingu lub factoringu oraz innych umów nienazwanych, w wyniku których nawet potencjalnie może dojść do przejścia wierzytelności na inny podmiot. W przypadku zawarcia z podmiotem trzecim umowy o zarządzanie wierzytelnościami lub innej podobnej umowy wszelkie płatności dokonywane będą wyłącznie na rachunek Najemcy. Naruszenie przedmiotowego zobowiązania traktowane będzie jako nienależyte wykonanie Umowy i będzie stanowiło podstawę do rozwiązania z Najemcą Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy jednym dla Wynajmującego.

Załączniki do Umowy:

Załącznik Nr 1 - Plan zawierający oznaczenie wynajętej powierzchni.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY