

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 0000049660, 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 115/13 (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 jej 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 **534 m² powierzchni gruntu** przylegającego do budynku Dydaktyki, usytuowanego w Katowicach przy ul. Ceglanej 35, który został oznaczony na planie stanowiącym **Załącznik Nr 1** do Umowy, zwany dalej Przedmiotem Najmu.
2. Przedmiot Najmu zostanie przez Najemcę przeznaczony na rozbudowę budynku Dydaktyki i prowadzenie w wybudowanych przez Najemcę pomieszczeniach działalności medycznej

4/1 08

w zakresie teleradioterapii i brachyterapii. Planowana inwestycja winna być spójna architektonicznie z budynkiem Dydaktyki. Wszelkie prace związane z przygotowaniem gruntu pod budowę i roboty budowlane oraz wykończeniowe i adaptacyjne będą wykonane na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Budynek Dydaktyki składa się z trzech kondygnacji (piwnica i 2 nadziemne kondygnacje) i pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 2 414,10 m², wyposażonych w instalacje: elektryczną gniazd wtykowych i oświetleniową, teletechniczną, odgromową, wodociągową (ciepłej i zimnej wody użytkowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, sygnalizacji pożarowej i gazów medycznych. Aktualnie budynek ten jest wynajęty na rzecz podmiotu leczniczego, który prowadzi w nim działalność leczniczą i udziela świadczeń medycznych, zatem wszelkie decyzje dotyczące inwestycji związane w ingerencją w struktury tego budynku będą wymagały uzgodnienia i współpracy Najemcy z tym podmiotem.
4. 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.
5. Struktura gruntu będącego Przedmiotem Najmu przedstawia się następująco:
 - 1) 75% to powierzchnia biologicznie czynna o nawierzchni trawiastej, oddzielona od chodnika żywopłotem, na tym terenie znajduje się pięć drzew;
 - 2) 25% teren utwardzony kostką betonową, w tym schody zewnętrzne, stanowiący element ciągu pieszego pacjentów Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany do przeniesienia ciągu pieszego dla pacjentów Wynajmującego na własny koszt, w celu zapewnienia ruchu pieszych.
6. Najemca na własny koszt dokona niezbędnej przebudowy wszelkich zinwentaryzowanych i niezinwentaryzowanych sieci przebiegających przez Przedmiot Najmu, w zakresie koniecznym do realizacji planowanej inwestycji. Sieci przebiegające przez Przedmiot Najmu stanowią czynne uzbrojenie terenu, dlatego Najemca na własny koszt jest zobowiązany do przebudowania ich w sposób niezakłócający pracy Wynajmującego oraz Apteki zewnętrznej. Działania te wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym.
7. 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.
8. Wyposażenie wybudowanych pomieszczeń zostanie zainstalowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu na jego własny koszt. Wyposażenie stanowi własność Najemcy i służy prowadzeniu działalności określonej w ust. 2. Najemca ponosi koszty eksploatacji wyposażenia oraz ponosi pełną odpowiedzialność za jego eksploatację zgodną z przepisami.

§ 3

1. W związku z faktem, iż rozpoczęcie korzystania z Przedmiotu Najmu wymaga przeprowadzenia szeregu działań przygotowawczych związanych m.in. z przygotowaniem projektu, przebudową wszelkich zinwentaryzowanych i niezinwentaryzowanych sieci przebiegających przez Przedmiot Najmu oraz uzyskaniem wymaganych przepisami decyzji administracyjnych, Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzenie wszelkich prac przygotowawczych i terenowych poprzedzających rozpoczęcie najmu, a niezbędnych do korzystania z gruntu zgodnie z przedmiotem niniejszej umowy, po uzgodnieniu ich zakresu i harmonogramu

461 Jan

z Wynajmującym, oraz zobowiązuje się do udostępnienia terenu stanowiącego przedmiot przyszłego Najmu na ten cel w terminie do 10 dni od dnia zawarcia Umowy.

2. Udostępnienie terenu nastąpi na podstawie dwustronnego protokołu. Wydanie Przedmiotu Najmu do korzystania zgodnie z niniejszą umową nastąpi odrębnie po zakończeniu prac przygotowawczych, zgodnie z § 4.
3. W okresie udostępnienia terenu najmu poprzedzającego wydanie Przedmiotu najmu na cele realizacji inwestycji objętej umową, Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie działania podejmowane na terenie, jego zabezpieczenie w trakcie realizacji prac przygotowawczych zgodnie z wymogami BHP oraz przepisami budowlanymi oraz skutki dokonywanych działań wobec Wynajmującego i osób trzecich.
4. Strony ustalą pisemny harmonogram realizacji prac przygotowawczych do inwestycji.
5. Po zakończeniu prac przygotowawczych terenu Wynajmujący potwierdza odbiór terenu w formie protokołu w stanie, w jakim się będzie znajdował wraz z informacją o dokonanych zmianach w zakresie instalacji i sieci.
6. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania, z zastrzeżeniem, iż w zakresie obejmującym najem Przedmiotu Najmu trwa ona na czas określony 10 (dziesięciu) lat, liczony od dnia wydania Przedmiotu Najmu do korzystania Najemcy, który Strony określają na dzień 12 września 2026 r.
2. Najemca od dnia zawarcia Umowy do dnia 11 września 2026 r. uprawniony jest do podejmowania wszelkich działań i czynności przygotowawczych do objęcia Przedmiotu Najmu na cele zgodne z umową, niezbędnych do przygotowania realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie z § 2 ust. 5-6 oraz § 3. Strony zgodnie przyjmują, iż w okresie tym Najemca nie korzysta z Przedmiotu Najmu na cele przewidziane w umowie. Jest to etap przygotowania inwestycji w konsultacji z Wynajmującym.
3. Umowa najmu rozpoczyna się od dnia 12 września 2026 r. i trwa do dnia 11 września 2036 r. W tym czasie Najemca jest uprawniony do eksploatacyjnego korzystania z Przedmiotu Najmu, w tym prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 2, niezależnie od stopnia zaawansowania robót budowlanych zgodnie z § 5 i kolejnymi niniejszej Umowy.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu celem realizacji Umowy zgodnie z ust. 2 Strony potwierdzą protokołem przekazania Przedmiotu Najmu, sporządzonym w terminie 3 dni od momentu rozpoczęcia najmu.
5. Wynajmujący oświadcza, że niniejsza Umowa stanowi tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane od daty jej zawarcia.

§ 5

1. W związku z faktem, że Przedmiot Najmu wymaga przeprowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji polegającej na rozbudowie budynku Dydaktyki, w którym będzie prowadzona działalność opisana w § 2 ust. 2, Strony ustalają, że Najemca upoważniony jest na swój koszt do przeprowadzenia w Przedmiocie Najmu robót budowlanych (zwanymi dalej: Inwestycją Budowlaną). Najemca zobowiązuje się przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji Budowlanej przekazać Wynajmującemu dokumentację projektową Inwestycji Budowlanej. Wynajmujący w terminie 14 dni od otrzymania dokumentów wymienionych w zdaniu poprzednim może zgłosić na piśmie uzasadnione zastrzeżenia do sposobu przeprowadzenia Inwestycji Budowlanej. W takim przypadku rozpoczęcie Inwestycji Budowlanej wymaga osiągnięcia przez Strony porozumienia, co do jej zakresu i sposobu jej prowadzenia.

↓ LII

2. Wynajmujący w ramach posiadanych możliwości i infrastruktury umożliwi Najemcy korzystanie z następujących mediów i instalacji: instalacja elektryczna gniazd wtykowych i oświetleniowa, teletechniczna, odgromowa, wodociągowa (ciepłej i zimnej wody użytkowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, sygnalizacji pożarowej i gazów medycznych. Najemca zobowiązany jest pisemnie określić zapotrzebowanie na media i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego na podłączenie się do istniejących instalacji i źródeł mediów. Media będą każdorazowo rozliczane na podstawie faktycznego zużycia – refakturowanie.
3. W przypadku stwierdzenia iż istniejące media nie są wystarczające do prowadzenia przewidzianej umową działalności lub w przypadku braku technicznych możliwości Wynajmującego zasilenia Najemcy w media, Najemca we własnym zakresie uzyska dostęp do niezbędnych mediów z innych źródeł (lub innych dostawców). W takim przypadku Najemca będzie mógł własnym staraniem i na swój koszt doprowadzić w niezbędnym zakresie, do Przedmiotu Najmu niezbędne do prowadzenia działalności media, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie projekty i plany takich działań muszą być przed rozpoczęciem prac zatwierdzone przez Wynajmującego w formie pisemnej. Po zakończeniu takich prac Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji o przebiegu założonych sieci i instalacji, a także o umiejscowieniu wszelkich, zainstalowanych urządzeń technicznych i pomiarowych.
4. Jeżeli w wyniku rozbudowy budynku konieczne stanie się wykonanie nowych instalacji dla pomieszczeń rozbudowanych i obecnie istniejących, koszty ich wykonania w całości ponosi Najemca.
5. Strony Umowy zobowiązują się współdziałać w celu uzyskania wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych i zezwoleń, niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji Budowlanej.
6. Wynajmujący wyraża niniejszym zgodę na:
 - a) dysponowanie przez Najemcę Przedmiotem Najmu dla celów przeprowadzenia Inwestycji Budowlanej,
 - b) wykonanie Inwestycji Budowlanej, w tym na przeprowadzenie wszelkich prac budowlanych związanych z realizacją Inwestycji.
7. Prowadzenie przez Najemcę Inwestycji Budowlanej nie może zakłócać bieżącej działalności Wynajmującego, innych najemców, jak też stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa pacjentów, pracowników Szpitala i innych najemców oraz osób trzecich.
8. Wszelkie odpady budowlane zostaną przez Najemcę usunięte z terenu Wynajmującego bezzwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od ich wytworzenia. Po zakończeniu prac teren przyległy zostanie przywrócony przez Najemcę do stanu pierwotnego.
9. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z realizacją Inwestycji Budowlanej, a w szczególności o: uzyskaniu pozwolenia na budowę, wszelkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń;
 - b) przekazania Wynajmującemu na jego pisemną prośbę uwierzytelnionych kopii odpowiednich dokumentów potwierdzających zdarzenia, o których mowa w punkcie a);
 - c) należytego zabezpieczenia i przechowywania w trakcie trwania najmu wszelkich dokumentów uzyskanych i wytworzonych w związku z przedmiotem najmu, a w szczególności: pozwoleń i uzgodnień oraz dokumentacji technicznej związanej z Przedmiotem Najmu;
 - d) przekazania Wynajmującemu pisemnej informacji o zakończeniu Inwestycji Budowlanej.
10. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, trwale związane z Przedmiotem Najmu, związane z realizacją Inwestycji Budowlanej, po zakończeniu Umowy nie podlegają zwrotowi w jakiegokolwiek formie i przechodzą bez prawa domagania się za nie wynagrodzenia na rzecz Wynajmującego z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu, z zastrzeżeniem sytuacji wskazanej w § 9 ust. 7.

4 L11

11. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do prac wykonywanych przez Najemcę na etapie przygotowania inwestycji w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia 11 września 2026 r.

§ 6

1. Najemca w okresie w którym jest uprawniony do eksploatacyjnego korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z § 4 ust. 3, tj. od dnia 12 września 2026 r. do dnia zakończenia trwania umowy będzie płać Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie zł netto (słownie: 00/100), z zastosowaniem obowiązującej stawki VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 5 niniejszego paragrafu.
2. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. W przypadku obowiązywania niniejszej Umowy przez niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz najmu zostanie przeliczony proporcjonalnie do okresu jej obowiązywania w danym miesiącu.
3. 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.
4. 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 2027 r., ze skutkiem od 1 stycznia 2027 r.
5. Najemca zobowiązany jest dodatkowo do pokrywania opłat za media dostarczane przez Wynajmującego:
 - a) koszty energii elektrycznej wg cen dostawcy – na podstawie odczytu licznika;
 - b) koszty energii cieplnej wg stawek dostawcy – na podstawie odczytu licznika;
 - c) koszty związane ze zużyciem wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzania ścieków wg cen dostawców – na podstawie odczytu liczników i z zastosowaniem kalkulacji podgrzewania ciepłej wody;
 - d) koszty związane ze zużyciem ciepła technologicznego według kalkulacji ceny – na podstawie odczytu licznika;
 - e) inne koszty nie wymienione powyżej (w przypadku, jeżeli ich ponoszenie zostanie odrębnie uzgodnione przez strony w formie pisemnej) – na podstawie odczytu licznika lub kalkulacji ceny.
6. W ramach opłat, o których mowa w ust. 5 rozliczane też będą koszty stałe związane z doprowadzeniem, odprowadzeniem (kanalizacją) i przesyłem mediów wskazanych, itp. naliczane przez dostawców, proporcjonalnie do zużycia.
7. Opłaty, o których mowa powyżej zostaną obciążone stawką VAT zgodną z obowiązującymi przepisami.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 5 płatne będą w okresach rozliczeniowych miesięcznych (miesiąc kalendarzowy), w kolejnym miesiącu, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
9. Najemcę będzie dodatkowo obciążał podatek od nieruchomości, wyliczony jako iloczyn wynajmowanej powierzchni w metrach kwadratowych i powszechnie obowiązujących stawek podatkowych, płatny w terminie do 21 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. W przypadku zmiany w kwalifikacji Przedmiotu Najmu na potrzeby podatku od nieruchomości w związku z zakończeniem realizacji inwestycji przewidzianej Umową, podatek zostanie naliczony zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym na nieruchomości i obowiązującymi przepisami prawa.

44/100

10. Za dzień zapłaty czynszu i opłat za media oraz podatku od nieruchomości rozumie się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego. W przypadku opóźnienia w płatności, Wynajmujący 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 500 000,00 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 ppoż i bhp, 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 niepogorszonym.
5. Najemca zobowiązany jest do naprawy wszelkich uszkodzeń, które mogą powstać w związku z realizowaną Inwestycją Budowlaną oraz do przywrócenia po zakończeniu Inwestycji Budowlanej terenów przyległych do Przedmiotu Najmu do stanu sprzed jej realizacji.
6. 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.
7. Najemca jest zobowiązany do dbałości o czystość i estetykę otoczenia Przedmiotu Najmu, a w szczególności do usuwania śmieci i opadów atmosferycznych oraz do usuwania śniegu i lodu z dachu Przedmiotu Najmu. Najemca jest zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym, w szczególności poprzez respektowanie jego zaleceń co do sposobów eksploatacji otoczenia Przedmiotu Najmu.
8. Najemca jest zobowiązany na własny koszt i własnym staraniem zapewnić należyte i zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi postępowanie z wszelkimi odpadami powstałymi w trakcie prowadzonej przez niego działalności.
9. 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, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca nie może w trakcie trwania Umowy najmu zmienić przeznaczenia Przedmiotu Najmu ponad zgodny z § 2 ani dokonywać innej niż wskazana w niniejszej Umowie jego przebudowy, remontów, adaptacji bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
11. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
12. 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.

Handwritten signature/initials

13. W trakcie prowadzenia Inwestycji Budowlanej, o której mowa w § 5 Najemca jest uprawniony do odpłatnego korzystania ze wszystkich mediów, podłączonych do budynku Dydaktyki. Odpłatność za takie korzystanie z mediów ponoszona będzie na zasadach określonych w § 6 Umowy.

§ 8

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy całodobowy dostęp do Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem iż prace budowlane nie mogą być prowadzone w porze nocnej.
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. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w przypadku wystąpienia któregokolwiek 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 sprzeczny 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.
2. 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.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a) wobec Wynajmującego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, chyba że jest związane z przekształceniem lub połączeniem,
 - b) Wynajmujący dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień Umowy poprzez takie działanie, które uniemożliwia wykonywanie przez Najemcę działalności określonej niniejszą Umową i nie zaprzestanie takich naruszeń po otrzymaniu pisemnego wezwania Najemcy w terminie 7 dni.
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 14 dni Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie od czasu zakończenia Inwestycji Budowlanej. 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 b), Wynajmujący zatrzyma poniesione przez Najemcę nakłady

d l 11

konieczne poniesione w związku z Inwestycją Budowlaną za zapłatą przez Wynajmującego sumy pieniężnej odpowiadającej niezamortyzowanej 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 do 6 miesięcy od daty wezwania. Udokumentowane faktury winny jednoznacznie wskazywać poniesione koszty przedstawionych do rozliczenia nakładów, poczynionych zgodnie z wymogami § 5 ust. 1 niniejszej Umowy.

§ 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 za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub e-doręczeniem 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 i Wynajmującego.

Załączniki do Umowy:

Załącznik Nr 1 - oznaczenie wynajętego gruntu

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

DYREKTOR
Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego
Im. prof. K. Gibińskiego
Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
Renata Wachowicz

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Beata Paszkowska

RADCA PRAWNY
Katarzyna Dabek-Krajewska

