

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 nieruchomościami położonymi 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,
 - przy ul. Medyków 14, na działce nr 7/29 (obręb: 0003, Dz. Ligota, arkusz mapy: 90) i działce nr 1/10 (obręb: 0003, Dz. Ligota, arkusz mapy: 65), księga wieczysta nr KA1K/00121980/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- b) nieruchomości stanowią własność Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, a Wynajmujący włada Nieruchomościami na podstawie zawartej z właścicielem Umowy użyczenia z dnia 09.07.2009 r.;
- c) nieruchomości są wolne od praw i roszczeń osób trzecich, nie są obciążone jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi na rzecz osób trzecich, ani nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym. Nie istnieje zobowiązanie do zbycia lub obciążenia jakimikolwiek 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 łączną powierzchnię użytkową 4 m² zlokalizowaną w punktach:
 - a) 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 2 m², oznaczone na planie stanowiącym Załącznik Nr 1a do niniejszej Umowy,
 - b) na parterze budynku Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego im. prof. K. Gibińskiego Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach, w lokalizacji przy ul. Medyków 14 w Holu Głównym o powierzchni 2 m², oznaczone na planie stanowiącym Załącznik Nr 1b do niniejszej Umowy, zwane dalej „**Przedmiotem Najmu**”.
2. Przedmiot Najmu zostanie przeznaczony na ustawienie automatów do sprzedaży usług pocztowych (zwane dalej „**Automaty**”) oraz ich eksploatację, w tym wykorzystywanie ich zewnętrznej powierzchni do celów informacyjnych i promocyjnych dotyczących działalności Najemcy, poprzez jej oklejanie.
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.

§ 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 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 24 miesięcy, od dnia roku.

§ 5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za estetykę, czystość oraz bezpieczeństwo obsługi Automatów w trakcie trwania najmu.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca:
 - a) nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać jego zmian, innych przeróbek i adaptacji;
 - b) nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu najmu do bezpłatnego lub płatnego używania osobom trzecim.

§ 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 zawiera podatek od nieruchomości. Do czynszu zostały wliczone opłaty dodatkowe związane z Przedmiotem Najmu (tj. media, koszty związane z utrzymaniem powierzchni).
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.

§ 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 w Przedmiocie Najmu instalacji technicznych oraz za ich okresowe przeglądy.
6. Najemca oświadcza, że Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie Najmu w wyniku dewastacji, włamania, kradzieży zawartości Automatów.
7. Najemca jest uprawniony do założenia na własny koszt w Przedmiocie Najmu instalacji czujnika ruchu, instalacji czujnika zmierniczu, zamontowanie blend ochronnych uniemożliwiających wejście za Automat oraz innych urządzeń służących prowadzeniu działalności przez Najemcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca nie może w trakcie trwania Umowy najmu zmienić przeznaczenia Przedmiotu Najmu, dokonywać jego remontów, adaptacji, zmian wystroju lub innych, nieprzewidzianych w niniejszej Umowie zmian bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, ani do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
10. Najemca uprawniony jest do zainstalowania (obrandowania) na drzwiach oraz witrynach Automatów swojego oznaczenia firmowego. W pozostałym zakresie Najemca ma prawo do umieszczenia reklam, szyldów oraz oznaczeń wyłącznie w miejscu, w formie i o treści zaakceptowanej przez Wynajmującego. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, iż w momencie ich montażu Automaty będą wyposażone w okleinę, której projekt został uprzednio zaakceptowany przez Wynajmującego.
11. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku instalacji i eksploatacji Automatów, chyba, że wykaże, że są one wynikiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.



§ 8

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu oraz możliwość stałego i niezakłóconego korzystania z niego, w szczególności dostępu do posadowionych przez Najemcę Automatów, w zakresie niezbędnym do ich obsługi.
 - 1) Dostęp całodobowy, przez 7 dni w tygodniu (24/7), przysługuje:
 - serwisantom,
 - kurierom realizującym dostawy i odbiory przesyłek,
 - pacjentom oraz personelowi Szpitala.
 - 2) Dostęp dla pozostałych klientów (osób trzecich niepowiązanych z działalnością Szpitala):
 - możliwy we wszystkie dni tygodnia od do
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 za dwa dowolne 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) 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.

11

5. Dla skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu Umowy lub jej wypowiedzeniu wystarczające jest jego wysłanie listem poleconym na adres Strony wskazany w Umowie.
6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego tj. nie później niż w ciągu 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia, wydania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Najmu będące wynikiem prawidłowego używania.
7. W terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do opróżnienia Przedmiotu Najmu z wszelkich znajdujących się na nim przedmiotów będących własnością Najemcy.
8. Po zakończeniu najmu zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego jego stan techniczny, zakres ewentualnych napraw koniecznych dla usunięcia usterek wynikających ze zużycia w stopniu przekraczającym prawidłowe jego używanie.

§ 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 jakiejkolwiek 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 1a - Plan zawierający oznaczenie wynajętej powierzchni przy ul. Ceglanej 35,

Załącznik Nr 1b - Plan zawierający oznaczenie wynajętej powierzchni przy ul. Medyków 14.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Beata Paszkowska

**Z-CA DYREKTORA
DS. ADMINISTRACYJNYCH I INWESTYCJI**

mgr Krzysztof Morkis
RADCA PRAWNY
Katarzyna Krajewska

Tuchaczew

Zatwierdzenie
1a



