

UMOWA NAJMU
(pracownia tomografii komputerowej)

zawarta w Katowicach, w dniu _____ 2015 r. pomiędzy:

spółką pod firmą **Szpital Murcki Sp. z o. o.** z siedzibą w Katowicach pod adresem: 40 -749 Katowice, ul. A. Sokołowskiego 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000482155, której akta rejestrowe prowadzone są w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą prowadzonego przez Wojewodę Śląskiego (RPWDL) – numer księgi 000000013544, posiadającą NIP 9542745563 i numer REGON 276402233, o kapitale zakładowym w wysokości 16.937.000,00 PLN (wkłady wniesione w całości), reprezentowaną przy zawarciu tej umowy przez Prezesa Zarządu – Krzysztofa Zaczek, będącego jedynym członkiem Zarządu Spółki,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”
a

zwanym dalej „**Najemcą**”

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Katowicach przy ul. Sokołowskiego 2.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nie mniej, niż 70 m² powierzchni jednego z budynków Wynajmującego, zwanego „*Budynkiem neurologii*”, na zasadach określonych niniejszą umową. Położenie Budynku neurologii i najmowanej powierzchni zostało oznaczone na mapce sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Dokładna wielkość powierzchni najmu zostanie ustalona przez strony w dwustronnym protokole (stanowiącym po jego podpisaniu integralną część umowy) , po zorganizowaniu i uruchomieniu przez Najemcę pracowni, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu przekazywany Najemcy jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
3. Strony poświadczają, że przekazanie przedmiotu najmu Najemcy w posiadanie nastąpi niezwłocznie po zawarciu umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 3.

1. Najemca jest zobowiązany do wykorzystywania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności leczniczej w zakresie wykonywania badań tomografii komputerowej (dalej: „badania TK”), w zorganizowanej przez Najemcę i uruchomionej przez Najemcę w przedmiocie najmu pracowni (dalej: „Pracownia TK”). Pracownia TK będzie komórką organizacyjną przedsiębiorstwa Najemcy, której organizacja, wyposażenie i uruchomienie nastąpi na zasadach określonych w umowie stron z dnia _____ o wykonywanie świadczeń zdrowotnych w rodzaju tomografia komputerowa (dalej: „Umowa na TK”). Wynajmujący wyraża zgodę na wykonywanie przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w zdaniu pierwszym wyżej, w tym również na rzecz osób, nie będących pacjentami Wynajmującego.

2. W obrębie przedmiotu najmu Najemca nie ma prawa do montowania i utrzymywania odbiorników telewizyjnych lub innych urządzeń służących udostępnianiu programów telewizji naziemnej lub/i cyfrowej lub/i satelitarnej lub programów o treściach reklamowych, ofert zakupów na odległość, etc, jak i do wypożyczania urządzeń służących ww. celom, z zastrzeżeniem postanowień zdań kolejnych. Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek Najemcy, wyrazić Najemcy zgodę na zamontowanie i utrzymywanie w Pracowni TK odbiornika lub odbiorników telewizyjnych, na zasadach przez strony ustalonych. Zgoda Wynajmującego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca nie ma prawa zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu oraz prowadzenia w przedmiocie najmu działalności innej, niż wskazana w ust. 1 wyżej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się przedmiot najmu zachować w należyтым stanie i używać go z zachowaniem należytej staranności, a w odniesieniu do sprzętu i urządzeń stale związanych z przedmiotem najmu, także zgodnie z technicznymi warunkami ich użytkowania. Obowiązek, o którym mowa w zdaniu pierwszym wyżej, obejmuje także utrzymywanie przedmiotu najmu przez Najemcę w czystości oraz wykonywanie przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu z poszanowaniem zasad i standardów sanitarno – epidemiologicznych.
2. Wynajmujący ma prawo, w każdym czasie, do skontrolowania sposobu wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu, w tym poprzez osoby przygotowane zawodowo do wewnętrznej kontroli sanitarno – epidemiologicznej.

§ 5.

1. Najemca ma prawo wykonania remontu przedmiotu najmu o zakresie zgodnym z postanowieniami Umowy na TK.
2. W trakcie remontu przedmiotu najmu Najemca jest zobowiązany współpracować ze wskazanym przez Wynajmującego pracownikiem w taki sposób, by ww. remont nie zakłócał bieżącej działalności Wynajmującego, w tym dostosowywać się do wszystkich poleceń ww. pracownika uzasadnionych interesem i bezpieczeństwem działalności Wynajmującego.
3. Remont, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 wyżej, nie może prowadzić do naruszenia istniejącej infrastruktury technicznej przedmiotu najmu, chyba że będzie to uzasadnione organizacją i uruchomieniem Pracowni TK, a Wynajmujący wyrazi uprzednio zgodę na ww. zmianę, w formie pisemnej od rygorem nieważności. W przypadku naruszenia przez Najemcę ww. postanowień, Wynajmujący ma prawo do żądania od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego na jego koszt lub powierzenia wykonania ww. czynności podmiotowi trzeciemu i żądania od Najemcy zwrotu poniesionych z ww. tytułu kosztów.
4. Konieczność uzyskania ewentualnych pozwoleń lub dokonania innych czynności o charakterze administracyjnym lub administracyjno - budowlanym, warunkujących możliwość wykonania remontu, o którym mowa wyżej, w celu zorganizowania w nim i uruchomienia Pracowni TK, obciąża w całości Najemcę. Wynajmujący zobowiązuje się współpracować z Najemcą w zakresie, w jakim czynności Najemcy, o których mowa wyżej, będą uzależnione od Wynajmującego.
5. Najemca zrzeka się dochodzenia od Wynajmującego zwrotu wszelkich nakładów poniesionych na przedmiot najmu oraz/lub ich równowartości. Poniesione przez Najemcę w trakcie obowiązywania umowy nakłady konieczne, użyteczne i ulepszenia pozostaną w przedmiocie najmu i przechodzą na własność Wynajmującego w dniu zwrotu przedmiotu najmu po zakończonym najmie, z zastrzeżeniem zdania

następnego. W związku z kończącym się najem Wynajmujący, w przypadku gdy uzna to za zasadne, ma prawo do zobowiązania Najemcy do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego w racjonalnym zakresie, w tym poprzez usunięcie wszystkich lub wybranych wyników poniesionych przez Najemcę nakładów. Powyższe nie dotyczy rzeczy ruchomych, w tym urządzeń medycznych, które Najemca wniósł do przedmiotu najmu w celu prowadzenia Pracowni TK, które ma prawo zabrać po zakończonym najmie.

6. Na Najemcy ciąży obowiązek przeprowadzania, na koszt własny, okresowych obowiązkowych pomiarów sieci i urządzeń elektrycznych.
7. Najemca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą wykonywane w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.

§ 6.

1. Wynajmujący, w ramach umówionej wysokości czynszu najmu, zobowiązuje się do:
 - a) umożliwienia Najemcy rozpowszechniania na zarządzanym przez Wynajmującego terenie materiałów reklamowych lub informacyjnych dotyczących działalności Najemcy, w tym poprzez wywieszenie tablic informacyjnych, na zasadach określonych przez Wynajmującego uwzględniających niekolidowanie ww. działań Najemcy z działalnością Wynajmującego,
 - b) utrzymania w sprawności technicznej instalacji będących poza eksploatacją Najemcy, a mającej wpływ na funkcjonowanie przedmiotu najmu,
2. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę, jego personel oraz jego klientów (świadzeniobiorców) z sanitariatów Wynajmującego zlokalizowanych w Budynku neurologii.

§ 7.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek mienie Najemcy pozostawione, przechowywane lub zamontowane w przedmiocie najmu oraz za jego zabezpieczenie przed jakąkolwiek szkodą. Strony zgodnie potwierdzają, że usługi ochrony mienia Wynajmującego świadczone na rzecz i na zamówienie Wynajmującego przez podmiot zewnętrzny albo przez samego Wynajmującego, nie obejmują ochrony mienia Najemcy i przedmiotu najmu oraz ww. pomieszczenia.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony równy okresowi obowiązywania Umowy na TK, przy czym nie dalej, niż do dnia _____ r. Najemca oświadcza, że fakt zawarcia przez strony niniejszej umowy na czas określony, nie budzi jego wątpliwości.
2. Wynajmującemu przysługuje od Najemcy czynsz płatny miesięcznie z góry, do 10 dnia miesiąca, w kwocie **netto 25,00 zł./m²** (dwadzieścia pięć złotych za jeden metr kwadratowy), powiększony o podatek od towarów i usług obowiązujący w dacie wystawienia faktury sprzedaży. Strony wyłączają stosowanie art. 685 (1) kodeksu cywilnego.
3. Czynsz jest płatny na podstawie faktur sprzedaży (VAT) wystawianych przez Wynajmującego na początku każdego miesiąca kalendarzowego i doręczanych niezwłocznie Najemcy, przelewem, na wskazany w ww. fakturach rachunek bankowy Wynajmującego.
4. Dniem zapłaty czynszu jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.

6. W przypadku, gdy pierwszy okres rozliczeniowy czynszu będzie krótszy, niż 1 miesiąc kalendarzowy, czynsz przypadający za ten okres oraz czynsz przypadający za ostatni okres rozliczeniowy, zostaną ustalone proporcjonalnie, przy uwzględnieniu ilości dni pierwszego i ostatniego okresu rozliczeniowego.
7. Wzajemne wierzytelności Najemcy i Wynajmującego powstałe w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, mogą podlegać kompensatom do wysokości wierzytelności niższej, ze skutkiem zapłaty.

§ 9.

Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu najmu w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wynajmującego.

§ 10.

Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

§ 11.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę
 - a) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku (zastrzeżone rozłącznie):
 - i. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za dwa, kolejno po sobie następujące okresy płatności,
 - ii. braku utrzymywania przez Najemcę porządku i czystości w przedmiocie najmu w sposób rażący lub powtarzający się.
 - b) z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia, w przypadku (zastrzeżone rozłącznie):
 - i. braku zorganizowania (w tym uruchomienia) przez Najemcę w przedmiocie najmu Pracowni TK zgodnie z postanowieniami Umowy na TK, w tym w szczególności w określonym w Umowie na TK terminie,
 - ii. braku złożenia przez Najemcę kaucji, o której mowa w § 12 umowy albo braku jej uzupełnienia na wezwanie Wynajmującego w warunkach, o których mowa w § 12 ust. 3 umowy,
 - iii. zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - iv. nienależytego wykonywania przez Najemcę umowy poprzez prowadzenie w przedmiocie najmu działalności o zakresie innym, niż wskazany w umowie albo/i niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
 - v. rozwiązania Umowy na TK,
 - vi. utracenia przez Wynajmującego prawa (prawnej dopuszczalności) wykonywania w Pracowni TK świadczeń zdrowotnych w rodzaju tomografia komputerowa.
2. Przed dokonaniem przez Wynajmującego wypowiedzenia umowy na podstawie postanowień ust. 1 lit. a) wyżej, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do zaprzestania nienależytego wykonywania umowy uzasadniającego wypowiedzenie umowy na ww. podstawie, w określonym terminie nie dłuższym, niż 14 dni. Bezskuteczny upływ określonego terminu dodatkowego, uprawnia Wynajmującego do dokonania wypowiedzenia umowy. Uznanie wezwania, o którym mowa w zdaniu pierwszym wyżej, za wykonane lub niewykonane, należy wyłącznie do Wynajmującego.
3. Przed dokonaniem przez Wynajmującego wypowiedzenia umowy na podstawie postanowień ust. 1 lit. b) pkt i, pkt ii, pkt iii, pkt iv lub pkt vi wyżej, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do zaprzestania nienależytego wykonywania umowy uzasadniającego wypowiedzenie umowy na ww. podstawie, w określonym terminie

nie dłuższym, niż 3 dni. Bezskuteczny upływ określonego terminu dodatkowego, uprawnia Wynajmującego do dokonania wypowiedzenia umowy. Uznanie wezwania, o którym mowa w zdaniu pierwszym wyżej, za wykonane lub niewykonane, należy wyłącznie do Wynajmującego.

4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po bezskutecznym upływie 14 dniowego terminu wyznaczonego Wynajmującemu przez Najemcę w pisemnym wezwaniu, w przypadku (zastrzeżone rozłącznie):
 - a) ograniczenia Najemcy dostępności mediów,
 - b) uniemożliwienia Najemcy przez Wynajmującego wykonywania działalności, o której mowa w § 3 ust.1 umowy, pod warunkiem, że którekolwiek z ww. zdarzeń nastąpi z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
5. Wypowiedzenie dokonane przez Wynajmującego na podstawie któregośkolwiek z postanowień ust. 1 wyżej jest skuteczne w chwili złożenia Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu.
6. Zawierając niniejszą umowę Najemca potwierdza, że postanowienia ust. 1 wyżej są dla niego ważne i skuteczne w świetle przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony (określony).
7. Niezależnie od prawa Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1 lit. b) pkt v wyżej strony zgodnie potwierdzają, że moc wiążąca niniejszej umowy wygasa zawsze, bez konieczności składania przez którąkolwiek ze stron dodatkowego oświadczenia woli drugiej stronie umowy, w chwili ustania obowiązywania między stronami Umowy na TK.

§ 12.

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Najemcę obowiązków określonych niniejszą umową, Najemca składa Wynajmującemu kaucję gwarancyjną pieniężną w kwocie równej dwukrotności miesięcznego czynszu o którym mowa w § 8 ust. 2 niniejszej umowy („Kaucja”).
2. Kaucja zostanie złożona przez Najemcę Wynajmującemu w ciągu 3 dni od zawarcia umowy, w formie przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze _____ prowadzony w _____.
3. W przypadku powstania po stronie Wynajmującego roszczenia pieniężnego przeciwko Najemcy, Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia kwoty tego roszczenia (zaspokajania się) z Kaucji, a Najemca zobowiązany jest wówczas, na wezwanie Wynajmującego, do uzupełnienia Kaucji o ww. kwotę potrąconą, w terminie do 7 dni.
4. Kaucja (lub jej część pozostała po zaspokojeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego) podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w terminie do 30 dni od dnia ustania umowy najmu.

§ 13.

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia ustania umowy, zwrotu przedmiotu umowy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować przy prawidłowo wykonywanym najmie. W ww. terminie Najemca nie ma prawa do wykorzystywania przedmiotu najmu w celu, w jakim najem był mu dany.
2. Brak zwrotu przedmiotu najmu po ustaniu umowy albo naruszenie przez Najemcę zakazu, o którym mowa w ust. 1 zdanie drugie wyżej, uprawnia Wynajmującego do żądania od Najemcy zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie

z nieruchomości Wynajmującego, w kwocie stanowiącej iloczyn kwoty 200 zł. i ilości dni bezumownego korzystania.

3. Zwrot przedmiotu najmu po ustaniu umowy nastąpi za protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym z udziałem obu stron. W przypadku braku udziału Najemcy w sporządzeniu protokołu zdawczo - odbiorczego, Wynajmujący uprawniony jest do sporządzenia protokołu jednostronnego.

§ 14.

1. Najemca zobowiązuje się do wykonywania działań i czynności, mających na celu organizację i uruchomienie w przedmiocie najmu Pracowni TK, w sposób nie powodujący szkód w istniejącej infrastrukturze Budynku neurologii, nie podlegającej najmowi. W szczególności Najemca zobowiązuje się do zachowania w stanie nienaruszonym ścian, nawierzchni podłóg, schodów oraz urządzeń trwale z nimi związanych (np. drzwi, framugi, szyby, winda wraz z wyposażeniem, etc.) znajdujących się w ciągu komunikacyjnym wykorzystywanym przez Najemcę (pracowników Najemcy) w dostępie do przedmiotu najmu.
2. W przypadku wyrządzenia przez Najemcę w toku lub przy okazji działań i czynności, o których mowa w ust. 1 wyżej, szkód w istniejącej infrastrukturze Budynku neurologii, nie podlegającej najmowi, Najemca zobowiązuje się do ich niezwłocznego usunięcia na koszt własny. W szczególności Najemca wypełni ubytki w ścianach i w nawierzchni podłóg, spowodowane ruchem jego pracowników i sprzętu związanych z organizacyjną i uruchomieniem Pracowni TK (odtworzenie powłok w miejscach uszkodzonych w sposób najbardziej zbliżony do struktury i koloru danej ściany/podłogi, z zachowaniem zasad sztuki budowlanej i estetyki).
3. Obowiązki Najemcy określone w ust. 1 i ust. 2 wyżej odnoszą się także do działań i czynności podejmowanych przez Najemcę w związku z zakończeniem obowiązywania umowy, mającym na celu zwrot Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie, a jakim powinien się znajdować przy prawidłowo wykonywanym najmie, niezależnie od tego czy ww. zakończenie obowiązywania umowy nastąpi w związku z jej wcześniejszym ustaniem, czy też upływem czasu na jaki została zawarta.
4. Wykonanie przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 3 wyżej, musi nastąpić w terminie, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy, bez odrębnego wezwania ze strony Wynajmującego.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym paragrafie, Wynajmujący powierzy wykonanie ww. obowiązków osobie trzeciej i będzie uprawniony do żądania od Najemcy zwrotu kosztów ww. umownego wykonania zastępczego, w tym także poprzez ich potrącenie z Kaucji

§ 15.

Wszelka komunikacja, zawiadomienia lub informacje przeznaczone dla stron będzie dostarczana w formie pisemnej, tj. osobiście, kurierem lub listem poleconym bądź faksem lub drogą elektroniczną:

- a) dane Wynajmującego: Szpital Murcki Sp. z o.o., ul. Sokołowskiego 2, 40 – 749 Katowice, faks 32 255 63 37, tel. 32 255 61 63, mail: sekretariat@szpitalmurcki.pl,
- b) dane Najemcy: _____

§ 16.

1. Strony uzgadniają, iż jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okaże się nieważne, bezskuteczne lub w inny sposób sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami, pozostałe postanowienia umowy pozostają ważne. W miejsce nieważnych, bezskutecznych lub wadliwych

postanowień umowy, strony uzgodnią w dobrej wierze alternatywne postanowienia, które będą wiążące i wykonalne, oraz które będą odzwierciedlać pierwotną wolę stron.

2. Zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sprawy sporne wynikające z realizacji umowy rozpoznane będą przez właściwy rzeczowo sąd powszechny z siedzibą w Katowicach.

§ 17.

1. Umowę spisano w czterech egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.
2. Integralną częścią umowy są:
 - załącznik nr 1
 - załącznik nr 2
 -

Wynajmujący

Najemca