

UMOWA NAJMU
(pracownia tomografii komputerowej)

zawarta w Katowicach, w dniu _____ 2014 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 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.
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.
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 zobowiązuje się do:
 - a) umożliwienia Najemcy rozpowszechniania na zarządzanym przez Wynajmującego terenie materiałów reklamowych lub informacyjnych dotyczących działalności Najemcy, 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 (świadczeniobiorców) 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.
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, co będzie następowało na podstawie jednostronnych oświadczeń Wynajmującego składanych Najemcy w formie pisemnej

pod rygorem nieważności. Najemcy nie przysługuje prawo do dokonywania umownych kompensat wierzytelności, o których mowa w zdaniu pierwszym wyżej.

§ 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. zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - iii. braku utrzymywania przez Najemcę porządku i czystości w przedmiocie najmu.
 - 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. 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,
 - iv. wypowiedzenia przez Wynajmującego Umowy na TK lub odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy na TK,
 - v. utracenia przez Wynajmującego prawa (prawnej dopuszczalności) wykonywania w Pracowni TK świadczeń zdrowotnych w rodzaju tomografia komputerowa.
2. Wypowiedzenie dokonane przez Wynajmującego na podstawie któregośkolwiek z postanowień ust. 1 wyżej jest skuteczne w chwili złożenia Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu
3. 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).
4. Niezależnie od prawa Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1 lit. b) pkt iv 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 do dnia _____ 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. W 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