

zawarta w dniu roku w Bydgoszczy pomiędzy:

Centrum Onkologii im. prof. Franciszka Łukaszczyka w Bydgoszczy,
85-796 Bydgoszcz, przy ul. dr I. Romanowskiej 2, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000002329, NIP 554-22-17-419, REGON 001255363

reprezentowanym przez:

1. **Dyrektora Centrum - Prof. dr hab. n. med. Janusza Kowalewskiego**
2. **Dyrektora ds. Ekonomicznych - Głównego Księgowego –
mgr Annę Kasprovicz**

zwanym w dalszej części Umowy Wynajmującym,

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części Umowy Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia nr 10a i 10b wraz z zapleczem (pom. nr 10) o łącznej powierzchni użytkowej 127,25 m², zlokalizowane w obiekcie Parku Aktywnej Rehabilitacji i Sportu z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających, zwane dalej: „przedmiotem Umowy”, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz najmu wraz z kosztami eksploatacyjnymi, o których mowa w § 4 Umowy.

§ 2

1. Z dniem Wynajmujący przekazuje Najemcy, a Najemca przyjmuje przedmiot Umowy, przy czym Strony zgodnie oświadczają, że nadaje się on do umówionego użytku. Przekazanie przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

2. Najemca zobowiązuje się, do wyposażenia pomieszczeń z własnych środków.
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot Umowy na prowadzenie działalności handlowo-usługowej zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 Umowy, rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej lub branży przez Najemcę w ramach realizacji niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać żadnych przeróbek budowlano-instalacyjnych w przedmiocie Umowy.
6. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przedmiot Umowy nie może być oddany przez Najemcę w całości lub części osobie trzeciej w podnajem, w poddzierżawę lub bezpłatne użyczenie ani żadną inną formę posiadania.

§ 3

1. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot Umowy, w stanie zgodnym z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w tym w szczególności w czystości i porządku oraz we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca ponosi koszty bieżącej eksploatacji przedmiotu Umowy.
3. W przypadku stwierdzenia zniszczenia i/lub uszkodzenia przedmiotu Umowy z winy Najemcy naprawa nastąpi na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia w wynajmowanych pomieszczeniach, w szczególności za utratę mienia w wyniku kradzieży lub zniszczenia.
5. Najemca zobowiązuje się zapoznać a następnie stosować do ogólnie obowiązujących w siedzibie Wynajmującego zasad ochrony mienia, w szczególności Najemca zobowiązuje się przekazać w miejsce wskazane przez Wynajmującego zabezpieczonego kompletu kluczy wraz z aktualnymi kodami, hasłami dostępu do przedmiotu Umowy. W przypadku zmiany kodów, hasel dostępu do przedmiotu Umowy Najemca jest zobowiązany do ich niezwłocznej aktualizacji. W przypadku nie przekazania aktualnych hasel lub kluczy Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami za powstałe zniszczenia powstałe w wyniku wejścia do przedmiotu Umowy związanej z zagrożeniem zdrowia i/lub mienia Wynajmującego.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu do przedmiotu Umowy również pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrożenia pożarowego lub w przypadku innych sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu

Wynajmującego. Najemca niezwłocznie zostanie powiadomiony o zaistniałej sytuacji telefonicznie pod numerem telefonu

7. Najemca zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów bhp i przeciwpożarowych, w tym obowiązujących w siedzibie Wynajmującego.
8. W czasie obowiązywania Umowy Najemca zobowiązany jest do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wytwarzanych podczas prowadzenia działalności w przedmiocie Umowy oraz przekazywania ich do pojemników zbiorczych usytuowanych na terenie Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest przekazać do zagospodarowania do Zakładu Utylizacji Odpadów Medycznych odpady, które powstaną w związku z przedmiotową działalnością Najemcy.
10. W przypadku zagospodarowania odpadów przez Najemcę, jest on zobowiązany do posiadania numeru BDO (baza danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami), prowadzenia ewidencji wytworzonych odpadów oraz sprawozdawczości w systemie BDO zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
11. W wyżej wymienionym przypadku Najemca jest zobowiązany do przekazania osobie nadzorującej realizację umowy, kopii kart przekazania odpadu niezwłocznie po przekazaniu do zagospodarowania odpadów, zatwierdzeniu dokumentów w systemie BDO.
12. Najemca zobowiązany jest postępować na terenie Wynajmującego zgodnie z:
 - Informacją środowiskową dla firm współpracujących z Centrum Onkologii w Bydgoszczy,
 - Informacją o zagrożeniach występujących na terenie Centrum Onkologii w Bydgoszczy,
 - Wymaganiami w zakresie systemu zarządzania środowiskowego oraz bezpieczeństwa i higieny pracy w Centrum Onkologii, udostępnionymi na stronie internetowej pod adresem: <https://bip.co.bydgoszcz.pl/informacje-dla-firm/>.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego comiesięcznie czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych z tytułu najmu, które naliczane będą w czasie obowiązywania Umowy. Należności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, obejmują:
 - 1) czynsz najmu w miesięcznej wysokości:
 - netto: zł (słownie: złotych),
 - brutto: zł (słownie: złotych);
 - 1) koszty eksploatacyjne :
 - a) energia elektryczna według liczników nr 201515102854, 201515093523, Simlic Sn 05103428;

- b) zużyta woda zimna według licznika nr 34538997;
 - c) zużyta ciepła woda według licznika nr 1400046835;
 - d) kanalizacja według sumy zużycia wody ciepłej i zimnej;
 - e) centralne ogrzewanie (rozliczane przez okres 6 miesięcy) wynosi 1140,00 zł netto/m-c (słownie: tysiąc sto czterdzieści złotych 00/100);
 - f) wywóz odpadów: 300,00 zł netto/m-c, (słownie: trzysta złotych 00/100);
 - g) rozmowy telefoniczne wg rejestru centrali telefonicznej Wynajmującego – płatne miesięcznie;
- 3) podatek od nieruchomości wg stawki określonej w „Deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok kalendarzowy”.
2. Najemca za nieprzestrzeganie zasad segregowania odpadów zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku wskazanego w § 3 ust. 10 Umowy. Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej umowy nie może przekroczyć 1.000,00 zł brutto.
3. Stawka czynszu najmu, o której mowa w ust.1 pkt 1 niniejszego paragrafu, będzie podlegała corocznej rewaloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, w Monitorze Polskim za rok poprzedni.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany stawek określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zmiana wysokości stawek, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymaga zmiany Umowy. O zmianie wysokości stawek czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych Najemca zostanie poinformowany przez Wynajmującego pisemnie. Od momentu powiadomienia obowiązywać będą nowe wysokości czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Za najem przedmiotu Umowy Najemca zapłaci kwotę zgodną z kwotami jednostkowymi netto, określonymi w ust.1 niniejszego paragrafu, powiększoną o należny podatek VAT, zgodny z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury przez Wynajmującego. Czynsz oraz opłaty wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu będą płatne przelewem na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty jej wystawienia, na niżej wskazany rachunek bankowy:

PKO BANK POLSKI
NR 87 1440 1215 0000 0000 0615 4387

6. Za dzień dokonania płatności Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 5

1. Umowa obowiązuje od dnia do dnia
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, na piśmie w przypadku:
 - 1) wykorzystania przedmiotu Umowy przez Najemcę niezgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie;
 - 2) oddania przedmiotu Umowy do korzystania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 3) nieutrzymywania przedmiotu Umowy w należyтым stanie.
 - 4) nieregulowania przez okres 2 miesiące opłat miesięcznych z tytułu niniejszej Umowy.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia po jego stronie uzasadnionych okoliczności uniemożliwiających mu rzetelne wypełnianie zobowiązań wynikających z Umowy, które to uzasadnienie Najemca zobowiązany jest doręczyć Wynajmującemu w formie pisemnej razem z wypowiedzeniem.
4. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot Umowy niezwłocznie, nie później niż 14 dni od zaistnienia powyższej okoliczności, w stanie nie pogorszonym umożliwiającym jego dalsze używanie. Zwrot przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Wynajmujący, według swojego wyboru przejmie przedmiot Umowy z ulepszeniami dokonanyimi przez Najemcę bez dodatkowego wynagrodzenia albo zażąda przywrócenia przedmiotu Umowy do stanu pierwotnego, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 6

1. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli stanu technicznego przedmiotu Umowy w celu zapewnienia bezpieczeństwa najbliższego otoczenia.
2. Kontrola stanu technicznego będzie przeprowadzana przez Kierownika Działu Technicznego Wynajmującego lub osobę przez niego upoważnioną oraz Kierownika PARIS.
3. Pełną odpowiedzialność z tytułu prowadzenia działalności w przedmiocie Umowy ponosi Najemca.
4. Osobami odpowiedzialnymi za realizację Umowy ze strony Wynajmującego są Justyna Kierzenkowska- starszy specjalista ds. gospodarki materiałowej, Magdalena Pawłowska - specjalista ds. gospodarki materiałowej tel. 52 374-38-75.

§ 7

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.).

§ 9

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA