**Załącznik nr 4b do SIWZ**

**Umowa najmu**

zawarta w dniu **…………….. r.** w Nowym Sączu z Wykonawcą wybranym w trybie art.39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2019 poz. 1843 z późn. zm. dalej Pzp.) pomiędzy:

**Szpitalem Specjalistycznym im. J. Śniadeckiego w Nowym Sączu**, **33-300 Nowy Sącz ul. Młyńska 10,** zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod poz. 0000029409

reprezentowanym przez:

# **Dyrektora …………………**

działającym jako**„Wynajmujący”**

a

………………

……………

działającym jako**„Najemca”**

o następującej treści:

**§1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że jako użytkownik wieczysty ma prawo dysponowania nieruchomością położoną w Nowym Sączu, oznaczoną jako działka Nr 35, w obrębie 73, objętej KW Nr. NSIS/00134227/8,będącej w użytkowaniu wieczystym Szpitala Specjalistycznego im. J. Śniadeckiegow Nowym Sączu na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A. Nr 17473/2005 z dnia 07.12.2005r. składającą się m. in. z budynku SOR, w którym znajdują się pomieszczenia o powierzchni 26,63 m².
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal użytkowy o powierzchni 26,63 m² znajdujący się w budynku umiejscowionym na nieruchomości opisanej w ust.1 umowy z przeznaczeniem dla osób (pracowników Wynajmującego) wykonujących na rzecz Szpitala usługę transportową dla Szpitala, w ramach prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.
3. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje przedmiot umowy do używania zgodnie z umową.

**§ 2.**

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu będącego przedmiotem najmu zgodnie z jego przeznaczeniem – w zakresie określonym w §1 ust.2 umowy, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny pomieszczeń jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
3. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzone zostanie i przekazane w najem na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.
4. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego zlokalizowanego w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z umową. Najemca ponosi całkowita odpowiedzialność za wykryte nieprawidłowości oraz ich usunięcie wg. zaleceń pokontrolnych.

**§ 3.**

* 1. Najemca z tytułu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz oraz świadczenia związane z utrzymaniem pomieszczeń określone w § 4 umowy.
  2. Czynsz miesięczny wynosi:

**……………. zł bruttox 14,83 m²** = **…………. zł brutto w tym VAT 23%**

(słownie: …………………………..złotych …/100)

**……………. zł bruttox 11,80 m²** = **…………. zł brutto w tym VAT 23%**

(słownie: …………………………..złotych …./100)

**§ 4.**

1. W związku z udostępnieniem pomieszczeń do używania Najemca oprócz czynszu, o którym mowa w § 3 ust.2 zobowiązuje się płacić również świadczenia związane z utrzymaniem przedmiotu najmu tj.:

* za zużycie energii elektrycznej,
* za zużycie zimnej wody i przejęcie ścieków,
* wywóz nieczystości stałych,
* centralne ogrzewanie i podgrzewanie zimnej wody,
* gaz,
* składowanie i odbiór do utylizacji odpadów medycznych przez firmę obsługująca szpital oplata ryczałtowa 30 zł brutto miesięcznie,
* udostępnienienatrysku w pomieszczeniu SOR opłata ryczałtowa 30 zł brutto miesięcznie,
* oraz inne media, których konieczność opłacenia przez Najemcę wystąpi w trakcie obowiązywania niniejszej umowy,

będą rozliczane procentowo w stosunku do ogólnej powierzchni.

1. Najemca płacić będzie miesięcznie należności za świadczenia wyszczególnione w ust. 1 na następujących zasadach tj. za zużycie energii elektrycznej, zimnej wody i przejęcie ścieków, wywóz nieczystości stałych, za centralne ogrzewanie i podgrzanie zimnej wody, gaz na podstawie wyliczenia rachunkowego sporządzonego przez Wynajmującego wg cen stosowanych przez dostawcę, w proporcji powierzchni Przedmiotu najmu, do ogólnej powierzchni budynku:

* zajmowana powierzchnia przez Najemcę**tj. ….. m²** stanowi **….%**ogólnej powierzchni budynku **…..m²,** w takiej też wysokości rozliczane będą koszty za zużycie zimnej wody i przejęcie ścieków,
* zajmowana powierzchnia przez Najemcę **tj. …. m²** stanowi **….%**z ogólnej powierzchni budynku **……m²,** w takiej też wysokości rozliczane będą koszty za zużycie gazu, centralne ogrzewanie, podgrzanie zimnej wody oraz wywóz nieczystości stałych,
* zajmowana powierzchnia przez Najemcę **tj. …..m²** stanowi **…..%**z ogólnej powierzchni budynku **…….m²,** w takiej też wysokości rozliczane będą koszty za zużycie energii elektrycznej

Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany współczynnika procentowego w obliczeniu należności na świadczenia, o których mowa w ust. 1.

1. Wysokość stawek opłat/opłat dodatkowych za świadczenia, o których mowa w ust. 1 ulega zmianie stosownie do zmian cen wprowadzonych przez dostawców i obowiązują z chwilą ich wprowadzenia – bez konieczności podpisania aneksu do umowy.

**§ 5.**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmian cen za świadczenia określone w § 4 ust. 1 i 2 stosownie do zmian cen opłat, itp. z jednomiesięcznym zawiadomieniem chyba, że zmiana cen nastąpi prawnie z mocą wsteczną.
2. Strony ustalają, że czynsz, określony w § 3 umowy będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez GUS.
3. Pierwsza waloryzacja nastąpi w I kwartale 2020 roku.
4. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.1 nie wymaga wypowiedzenia umowy i jej zmiany w formie aneksu. Wynajmujący zobowiązany będzie do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

**§ 6.**

1. Strony ustalają, że czynsz określony w § 3 płatny będzie z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego, świadczenia, o których mowa w § 4w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe wskazane na fakturze.
2. Zapłata następuje w dniu wpływu należności na konto Wynajmującego.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez jego podpisu.

**§ 7.**

1. Najemca zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt konserwację przedmiotu najmu oraz naprawy bieżące celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Dokonywanie przeróbek i adaptacji lokalu przez Najemcę może nastąpić na jego koszt za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie.
3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do poprzedniego stanu za wyjątkiem przeróbek i adaptacji zaakceptowanych przez Wynajmującego.
4. Dokonane przez Najemcę w pomieszczeniach zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty po zakończeniu umowy najmu nie będą przedmiotem roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
5. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, a Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązki rozliczenia się z Najemcą.
6. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku nie oddania przedmiotu najmu w terminie Wynajmujący będzie naliczał odszkodowanie w wysokości dwukrotnej należnej stawki czynszu.

**§ 8.**

1. Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Przekazanie lokalu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w dniu podpisania umowy.

**§ 9.**

Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny najmowanego lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

**§ 10.**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu oraz wyposażeniu będącym własnością Najemcy powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

**§ 11.**

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa obowiązuje **od dnia ……………… r. do dnia 31.12.2021r.**
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
3. Najemca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy,
4. Najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo, gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy w przypadku, gdy pomieszczenia zajmowane przez Najemcę będą niezbędne do prowadzenia statutowej działalności Szpitala oraz innych uzasadnionych przyczyn - na co Najemca wyraża zgodę.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust 2. Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
7. Nie zwrócenie przedmiotu najmu we wskazanym terminie lub w przypadku wygaśnięcia umowy spowoduje naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 250% czynszu miesięcznego netto uiszczanego do dniaobowiązywania umowy.
8. W przypadku zerwania umowy na świadczenie usług na transport zewnętrzny dla szpitala umowa najmu zostaje rozwiązana w dniu zakończenia usług transportowych.
9. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczony pełnymi okresami kalendarzowymi.
10. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
11. W razie rozwiązana umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

**§ 12.**

Wynajmujący ponosi koszty ubezpieczenia obiektu – pomieszczenia.

**§ 13.**

Wszelkie zamiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksy cywilnego.

**§ 15.**

Mogące wynikać ze stosunku objętego Umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu wg siedziby Wynajmującego.

**§ 16.**

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron

## PODPISY STRON

**NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY:**