# **Załącznik nr 4b do SIWZ**

# **Umowa najmu – Projekt**

zawarta w dniu **………………. r.** w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego w trybie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2019r poz. 1843 z późn. zm.) na świadczenie usług prania bielizny szpitalnej pomiędzy:

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

reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………………………………………………..

jako **„Wynajmujący**”

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………..

reprezentowanym przez

……………………………………………………………………………………………………………………………………

jako **„Najemca**”

Niniejsza umowa stanowi integralną część umowy na świadczenie usług prania bielizny szpitalnej zgodnie z przedmiotem zamówienia określonym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

**§1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego oraz związane z tym prawo własności budynków nieruchomości położonej przy ul. Młyńskiej 5 w Nowym Sączu, w obrębie 73, działka Nr ¼, 119/1, 2/4, i 34/1 KW 100651 na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A. Nr 13153/2015 z dnia 20 października 2015 r. składającą się m. in. z budynku magazynu medycznego, w którym znajdują się pomieszczenia o powierzchni 64,37 m².
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest:
3. najem lokalu użytkowego o powierzchni 147,72 m² znajdującego się w budynku magazynu medycznego na parterze umiejscowionym na nieruchomości opisanej w ust.1 umowy z przeznaczeniem dla osób (pracowników Wynajmującego) wykonujących na rzecz Szpitala usługę przyjmowania brudnej bielizny do prania i wydawania czystej w ramach prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych,
4. dzierżawa wyposażenia lokalu wymienionego w punkcie powyższym,
5. za wspólne korzystanie z pomieszczeń sanitariatu znajdującego się w pozostałej części magazynu medycznego należącego do Wynajmującego,
6. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje przedmiot umowy do używania zgodnie z umową.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w § 1 umowy wraz z wyposażeniem określonym w załączniku nr 1 do umowy najmu z przeznaczeniem na magazyn bielizny brudnej i czystej.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny pomieszczeń jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
3. Przekazanie w najem nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, który podpisują obie strony umowy.
4. 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.
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.
6. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego zlokalizowanego z przodu budynku.

**§ 3.**

1. Najemca z tytułu przedmiotu niniejszej umowy będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz oraz świadczenia związane z utrzymaniem pomieszczeń określone w § 4 umowy.
2. Najemca z tytułu najmu, dzierżawy i korzystania z pomieszczeń będzie wpłacał Wynajmującemu wynagrodzenie - czynsz w wysokości:

**Razem kwota miesięczna:** kwota netto……..zł + …….zł VAT 23%= ……..zł. brutto

**w tym:**

łączna powierzchnia pod najem: ……..m2, kwota czynszu za 1 m-c netto……..zł + 23% VAT ……..zł = ……….zł brutto,

za korzystanie z pomieszczeń sanitariatu za 1 m-c netto ……zł + 23%VAT……zł =…….. zł. brutto,

za dzierżawę wyposażenia za 1 m-c netto ……..zł + 23% VAT ………zł = ………zł. brutto

1. Łączny czynsz płatny będzie z góry do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.

**§ 4.**

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązuje się w okresie najmu do pokrycia kosztów eksploatacyjnych, z których korzysta na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów wymienionych poniżej, wyliczonych w następujący sposób:

* za zużycie energii elektrycznej i przesył energii – wg wskazań podlicznika,
* za zużycie zimnej wody i przejęcie ścieków - wg wskazań podlicznika,
* za wywóz nieczystości stałych,
* za czyszczenie kominów wentylacyjnych,
* za centralne ogrzewanie i podgrzewanie zimnej wody,
* za gaz,
* 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:

- zajmowana powierzchnia przez Najemcę **tj. 64,37 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.

1. Najemca ma możliwość opomiarowania mediów wymienionych w ust. 1 na swój koszt za zgodą Wynajmującego.
2. Wysokość stawek za opłat/opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 2 ulega zmianie stosownie do zmian cen wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje 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. - bez konieczności podpisania aneksu do umowy.
2. Czynsz określony w § 3 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 2021roku.
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 związane z utrzymaniem pomieszczeń płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Zapłata następuje w dniu wpływu 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 zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Dokonanie przeróbek i adaptacji lokalu przez Najemcę może nastąpić na jego koszt za uprzednią zgoda 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. Najemca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu tj. dokonywanie remontów, modernizacji - tylko za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym - na swój koszt i ryzyko.
5. Dokonane przez Najemcę w pomieszczeniach zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty po zakończeniu umowy najmu nie będą przedmiotem roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
6. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, a Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
7. Wynajmujący ponosi koszty ubezpieczenia obiektu – pomieszczenia.
8. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu, dzierżawy 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 i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością Najemcy powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

**§ 11.**

Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Najemcę działalności oraz logo Firmy w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na zewnątrz budynku.

**§ 12.**

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa obowiązuje **od dnia …………………**
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 rzeczy 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. 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.
6. 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 uiszczonego od dnia obowiązywania umowy.
7. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej.
8. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego pełnymi okresami kalendarzowymi.
9. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
10. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na świadczenie usług prania umowa najmu zostaje rozwiązana w dniu zakończenia usług prania.

**§ 13.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu 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:**

***Załącznik nr 1 do umowy najmu***

**Wykaz wyposażenia**

1. Apteczka metalowa – 1 szt.
2. Biurko z szafką – 2 szt.
3. Dozownik na mydło – 1 szt.
4. Fotel obrotowy – 2 szt.
5. Krzesła – 5 szt.
6. Kubeł – 2 szt.
7. Kalkulator – 1szt
8. Lada – 1 szt.
9. Szafka wisząca – 1 szt
10. Lodówka – 1 szt.
11. Szafka ubraniowa – 2 szt.
12. Stół – 1 szt.
13. Wieszak ścienny drewniany – 1 szt.
14. Wózek jezdny regał – 16 szt.
15. Wózek TBA – 2 szt.
16. Wózek do bielizny z ruchomym dnem – 7 szt.
17. Wentylator stojący – 1 szt.
18. Waga elektroniczna – 1 szt.
19. Znakowarka do bielizny – 1 szt.