ZP/14/TP/2023 załącznik nr 4 do SWZ

PROJEKT UMOWY NAJMU

zawarta w ... w dniu ... pomiędzy:

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

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

**Wojewódzkim Szpitalem Rehabilitacyjnym dla Dzieci w Ameryce**, Ameryka 21, 11-015 Olsztynek, NIP: 7392954381, reprezentowanym przez dr hab. inż. Romana Lewandowskiego – Dyrektora,

zwanym w treści umowy **„Najemcą”**,

zwanymi w treści umowy łącznie **„Stronami”**,

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przeprowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania niżej wyszczególnione pomieszczenia:

* ..................................................................................................................
* ..................................................................................................................
* ..................................................................................................................

znajdujące się w budynku położonym w .............................................................. ............................................................................................................................ (dalej **„Nieruchomość”**), o łącznej powierzchni ... m², spełniające wymagania określone w SWZ i ofercie, na potrzeby prowadzenia ośrodka środowiskowej opieki psychologicznej i psychoterapeutycznej dla dzieci i młodzieży – I poziom referencyjny.

2. Oprócz wymienionych powyżej pomieszczeń Najemca jest uprawniony do korzystania z ….. miejsc postojowych, które zostaną w ramach oznaczone na koszt Wynajmującego oraz do ogólnodostępnych toalet, w tym toalety dla osób niepełnosprawnych.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że:
2. posiada tytuł prawny do władania nieruchomością, w której znajdują się wynajmowane pomieszczenia,
3. nieruchomość nie została wynajęta/wydzierżawiona osobie trzeciej,
4. osoby trzecie nie mają roszczeń związanych z nieruchomością,
5. nieruchomość nie jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz osób trzecich, uniemożliwiającym korzystanie z niej,
6. nieruchomość może zostać oddana Najemcy do używania na warunkach określonych w niniejszej Umowie,
7. Najemca oświadcza, że w nieruchomości prowadzona będzie działalność lecznicza z zakresu opieki psychologicznej i psychoterapeutycznej dla dzieci i młodzieży – I poziom referencyjny.

§3

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu, który Strony ustalają na kwotę ... zł (słownie: ...) netto miesięcznie, powiększonego o należny podatek VAT, płatnego w terminie ... na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego każdego ostatniego dnia miesiąca. W przypadku, kiedy ostatni dzień miesiąca będzie dniem wolnym Wynajmujący wystawi fakturę ostatniego dnia roboczego.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
3. Stawka czynszu określona w ust. 1 będzie podlegała waloryzacji w okresach rocznych o ……..% wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga dla swej ważności formy pisemnej, a jedynie poinformowania Najemcy o wysokości aktualnej stawki czynszu do końca marca każdego roku. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić po upływie roku liczonego od dnia podpisania umowy.
4. Podwyższona stawka czynszu wynikająca z postanowień ust. 2 obowiązywać będzie od miesiąca bezpośrednio następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący poinformował Najemcę o zmienionej stawce czynszu.
5. Czynsz będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazanym w fakturze w terminie … liczonych od daty doręczenia pisemnej faktury Najemcy.
6. Poza czynszem opisanym w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie także do pokrywania kosztów eksploatacyjnych związanych z wynajmowanymi pomieszczeniami, tj. koszt:
7. energii elektrycznej,
8. ……………
9. ………….

Rozliczenie kosztów eksploatacji nastąpi na podstawie ...

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 4 lata od dnia podpisania umowy.
2. Nieruchomość zostanie wydana Najemcy w dniu ... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z kompletem kluczy do nieruchomości i części przynależnych.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
2. terminowego i pełnego opłacania czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych związanych z wynajmowanymi pomieszczeniami,
3. używania nieruchomości z dbałością o jej stan, w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji,
4. niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich dostrzeżonych wad i usterek,
5. wydania Nieruchomości w dniu rozwiązania Umowy w stanie nie gorszym od stanu, w którym została przyjęta do używania z uwzględnieniem normalnego zużycia, wynikającego z bieżącej eksploatacji.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do:
7. dostosowania wszystkich pomieszczeń do wymogów określonych w SWZ i ofercie Wynajmujący wykona na własny koszt,
8. rozpoczęcia robót związanych z dostosowaniem pomieszczeń do wymogów określonych w SWZ i ofercie dopiero po pisemnym wezwaniu przez Najemcę.
9. prowadzenia robót związanych z dostosowaniem pomieszczeń do wymogów określonych w SWZ i ofercie przez okres nie dłuższy niż ….. dni roboczych,
10. utrzymywania Nieruchomości i jej wyposażenia w należytym stanie technicznym w zakresie wynikającym z postanowień Kodeksu cywilnego,
11. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Nieruchomości w zakresie dotyczącym wynajmowanych pomieszczeń.
12. Wezwanie Najemcy przez Wynajmującego do rozpoczęcia robót związanych z dostosowaniem pomieszczeń do wymogów określonych w SWZ i ofercie oznacza, że Wynajmujący rezygnuje z prawa określonego w § 7, pkt 3 umowy.
13. Jeżeli w trakcie trwania Umowy zaistnieje konieczność przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie po wystąpieniu konieczności wykonania wyżej wymienionych napraw, zawiadomi Wynajmującego. W przypadku kiedy Wynajmujący nie wykona tych prac w terminie odpowiednim Najemca prace te wykona na koszt Wynajmującego obciążając dodatkowo Wynajmującego kwotą stanowiącą równowartość 10% poniesionego koszty tytułem kosztów ogólnych. Strony zgodnie postanawiają, że poniesione przez Najemcę koszty będą potrącone z należnościami Wynajmującego.

**§ 6**

1. Najemca o ile zajdzie taka potrzeba ma prawo przeprowadzać modyfikacje i adaptacje, w przedmiocie umowy poza istotną ingerencją w ten przedmiot.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Nieruchomości ani jej części w podnajem, jak również nie może oddać Nieruchomości w nieodpłatne używanie. Nieruchomość nie może także stanowić przedmiotu zamiany.

§7

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
2. używa Nieruchomości w sposób rażąco utrudniający korzystanie z budynku przez osoby trzecie, a Wynajmujący dwukrotnie wezwał Najemcę na piśmie do zaprzestania takich naruszeń,
3. zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
4. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Wynajmujący:
5. złożył nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy,
6. w okresie obowiązywania umowy utraci tytuł prawny do władania nieruchomością,
7. nie stosuje się do postanowień zawartych w § 5 ust. 2 umowy, o ile naruszenia te mają rażący charakter.
8. Najemcy przysługuje również w okresie 4 miesięcy od dnia podpisania umowy, w przypadku nieuzyskania koniecznego finansowania na prowadzenie działalności o jakiej mowa w § 1 uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 14-dniowego terminu ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca.
9. W przypadku skorzystania z uprawnienia o jakim mowa w ust. 3 Wynajmującemu nie przysługują jakiekolwiek roszczenia bowiem ten przyjmuje ryzyka związane z możliwością rozwiązania umowy z podanych powyżej powodów.

§ 8

1. Osobami odpowiedzialnymi za wykonywanie Umowy będą:
2. ze strony Wynajmującego – Anna Radomska-Wilczewska, nr tel. 89 519 48 51,
3. ze strony Najemcy - ..., nr tel. ...,
4. Strony uzgadniają, iż wszelka wzajemnie kierowana korespondencja odbywać się
będzie na następujące adresy:
5. dla Wynajmującego - ...,
6. dla Najemcy – Ameryka 21, 11-015 Olsztynek.
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego i niezwłocznego informowania się o zmianach adresu.
8. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną.

§ 9

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Najemcy.
4. SWZ i oferta stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

***Załączniki:***

1. *protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu podpisania umowy.*

 Wynajmujący Najemca