

Umowa najmu – wzór

zawarta w dniu (wpisz datę) pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Katowicach im. Sierżanta Grzegorza Załogi z siedzibą w Katowicach, ul. Głowackiego 10 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000011889, NIP: 634-23-09-181, REGON: 271241038

reprezentowanym przez:

Dyrektora – dr n. med. Piotr Grażda

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

.....

reprezentowanymi przez

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w związku z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego nr 29/2019 pt „Zapewnienie prawidłowego stanu higieniczno-sanitarnego obiektów szpitala poprzez wykonywanie m.in. czynności pomocniczych będących w ścisłym związku z usługami medycznymi służącymi profilaktyce, zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu i poprawie zdrowia” i zawartą w ramach tego postępowania umową nr o świadczenie usług zapewniających prawidłowy stan sanitarno-higieniczny (dalej także „umowa na świadczenie usług”), zgodnie z pozytywną opinią wyrażoną w formie Uchwały Rady Społecznej Szpitala nr oraz zgodą Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia (wpisz datę)

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy najmu są pomieszczenia Szpitala usytuowane w budynku B o łącznej powierzchni 59,24 m²
2. Mocą niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot najmu, z przeznaczeniem do prowadzenia działalności, o której mowa w umowie z dnia (wpisz datę) o świadczenie usług, a Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z ofertą przetargową, Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia oraz umową nr o świadczenie usług. Każda zmiana wykorzystania Przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wykonawca nie może wykorzystywać Przedmiot najmu do świadczenia usług na rzecz osób trzecich.

§ 2

Okres obowiązywania umowy

Umowę niniejszą zawiera się na okres 36 miesięcy, tj do dnia (wpisz datę) do dnia (wpisz datę) jednakże nie dłużej niż do dnia zakończenia realizacji umowy o świadczenie usług, o których mowa w § 1 ust 2.

§ 3

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu (wpisz datę), na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron. Protokół zawiera opis pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu najmu, szczegółowy opis stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz wyposażenia.
2. Najemca potwierdza własnoręcznym podpisem na Protokole przekazania, iż akceptuje stan techniczny i wyposażenie Przedmiotu najmu i nie wnosi do nich żadnych uwag.
3. Wynajmujący - wraz z wydaniem Przedmiotu najmu – przekazuje Najemcy 1 komplet kluczy, a Najemca kwituje ich odbiór w Protokole przekazania. Jeżeli w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wymiany zamków to

Najemca zobowiązany jest do powiadomienia o tym Wynajmującego.

4. Wynajmujący oświadcza, iż jest w posiadaniu dodatkowego kompletu kluczy, na wypadek awarii, sytuacji losowych, do wykorzystania w należytej procedurze.

§ 4

Obowiązki Stron

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów, wynikłe bez jego winy.
2. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu najmu protokołem przekazania, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych i innych opłat, o których mowa w § 6 umowy.
3. Najemca zobowiązuje się:
 - a) dostosować we własnym zakresie Przedmiot najmu do działalności, która będzie w nim prowadzona, w tym w szczególności do przepisów prawa ją regulujących oraz wymogów organów kontrolnych;
 - b) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję budowlaną lub instalację a także zmieniających funkcje Przedmiotu najmu poza przeznaczenie wynikające z Umowy,
 - c) używać Przedmiotu najmu w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
 - d) udostępnić Przedmiot najmu w celu dokonania, okresowego przeglądu stanu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu najmu w terminie ustalonym z Wynajmującym. Zawiadomienie o potrzebie dokonania takich czynności nastąpi co najmniej z 3 – dniowym wyprzedzeniem;
 - e) używać Przedmiotu najmu z należytą starannością i nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników nieruchomości ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia pomieszczeń;
 - f) dokonywać remontów, modernizacji i zmian w Przedmiocie najmu na swój koszt i ryzyko po pisemnym poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego, w tym na zakres wykonywanych prac;
 - g) przestrzegać i ponosić odpowiedzialność za zorganizowanie pracy w pomieszczeniach, wchodzących w skład Przedmiotu najmu, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przepisów p/pożarowych i sanitarnych, stosownie do uwarunkowań budowlanych obiektu, oraz innych przepisów prawa, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności;
4. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania Przedmiotu najmu w zakresie okresowych przeglądów, bieżących konserwacji, usuwania awarii niebędących ingerencją w elementy stałe budynku, a także ewentualnych decyzji organów kontrolnych. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu najmu w należyłym stanie technicznym.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren przedmiotu najmu, po uprzednim poinformowaniu Najemcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone na żądanie Wynajmującego w obecności przedstawiciela Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
7. Najemca, winien znać i respektować warunki ochrony przeciwpożarowej, określone obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi w szczególności zabezpieczyć pomieszczenia w odpowiednią ilość i rodzaj gaśnic, przestrzegać terminów ich okresowej kontroli.

§ 5

Podnajem i poddzierżawa

Wykonawca nie może oddać Przedmiotu najmu pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

Czynsz i inne opłaty

1. Poczynając od dnia wydania Przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych za wynajmowany Przedmiot najmu.
2. Miesięczna opłata z tytułu czynszu wynosi netto 2.369,60 zł (słownie: dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych 60/100), tj. w wysokości 59,24 m² x 40 zł / m² pow. + obowiązujący podatek VAT w wysokości 23% co

daje wartość brutto 2.914,61 zł (słownie: dwa tysiące dziewięćset czternaście złotych sześćdziesiąt zł 61/100).
W zakres czynszu w rozliczeniu miesięcznym wchodzi m.in. ryczałt za energię ciepłą, energię elektryczną oraz wodę i kanalizację.

3. Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia opłat za odbiór odpadów komunalnych zmieszanych.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ponownego przeliczenia opłat w przypadku wzrostu opłat, płaconych przez Najemcę w czynszu, które będzie ponosił Wynajmujący za zużyte media, zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub stawkami opłat. Podwyższenie opłat eksploatacyjnych w przypadku podniesienia cen dostaw mediów przez dostawców o których mowa powyżej nastąpi na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia. Podwyższenie opłat nastąpi o kwotę podwyżki ustalonej przez danego dostawcę. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić na żądanie Najemcy dokumenty, dotyczące wzrostu opłat, za które to zobowiązany jest płacić opłaty eksploatacyjne. Tak dokonana podwyżka opłat eksploatacyjnych nie stanowi zmiany umowy.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ponownego przeliczenia opłat w przypadku wzrostu opłat /np. podatek od nieruchomości/, płaconych przez Najemcę w czynszu.
6. Niezależnie od ponoszonych kosztów określonych w ust. 2 powyżej, Najemca zobowiązany jest do pokrycia miesięcznie kosztów mediów koniecznych do realizacji umowy na świadczenie usług, a wynikających z technologii sprzątnia, w poniższych kwotach (ryczałt miesięczny):
 - a) energia elektryczna – 1100 kWh x 0,362 zł = 398,20 zł netto + VAT 23% = 489,79 zł brutto/m-c,
 - b) woda i kanalizacja – 100 m³ x (5,39 zł + 7,69 zł) = 1307,00 zł netto + VAT 8% = 1411,56 zł brutto/m-c
7. Czynsz określony w ust. 2 podlega waloryzacji i będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, obwieszczony przez Prezesa GUS. Waloryzacja wynagrodzenia skuteczna będzie od dnia 1 lutego każdego roku, bez konieczności podpisywania odrębnego aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2021r.
8. Czynsze, opłaty eksploatacyjne będą płacone przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturach VAT lub w innych dokumentach księgowych.
9. Faktury będą doręczane Najemcy za pośrednictwem poczty. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania doręczenia korespondencji za skuteczne.

§ 7

Terminy płatności

1. Czynsz najmu (§ 6 ust. 2) Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie, z góry, w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, niezależnie od dnia doręczenia faktury VAT.
2. Jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w terminie płatności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się datę zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Wynajmującego.

§ 8

Rozwiązanie umowy

1. Czas obowiązywania umowy jest tożsamy z czasem obowiązywania umowy wynikającej z przeprowadzonej na udzielenie zamówienia publicznej procedury prowadzonej zgodnie z zapisami Prawa zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych w trybie przetargu nieograniczonego nr 29/2019 pn „Świadczenie kompleksowych usług w zakresie zapewnienia prawidłowego stanu sanitarno-higienicznego w Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Katowicach im. Sierżanta Grzegorza Załogi”
2. Wszelkie czynności prawne wpływające na czas trwania umowy wymienionej w ust 1 niniejszego paragrafu mają bezpośredni i natychmiastowy wpływ na czas trwania niniejszej umowy.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu przejęcia Przedmiotu najmu w najem, z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia, wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki i używania
4. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi w formie protokołu przekazania, podpisanego przez przedstawicieli Stron umowy, sporządzonego na dzień zwrotu, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
5. Jeśli Najemca nie zwróci wynajmującemu Przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,

za czas od momentu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy do faktycznego zwrotu Przedmiotu najmu, Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującemu karę umowną za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotnej wartości czynszu najmu Przedmiotu najmu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania i odpowiednio w wysokości dwukrotności czynszu brutto za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Część miesiąca liczy się za cały.

§ 9

Kaucja

1. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów, jakie poczynił na Przedmiot najmu, a ich własność przechodzi na Wynajmującego z dniem ustania umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy pod rygorem jej rozwiązania w trybie natychmiastowym kaucji w wysokości łącznie dwukrotnej wartości czynszów brutto tj. kwocie złotych /słownie (zgodnie ze złożoną ofertą) na rzecz zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących Wynajmującemu od Najemcy z tytułu realizacji niniejszej umowy.
3. Jeśli Najemca, pomimo ustalonego terminu płatności, nie dokona zapłaty należności z tytułu niniejszej umowy, Wynajmującemu służy prawo zaspokojenia swoich roszczeń z kwoty wpłaconej przez Najemcę kaucji już następnego dnia po upływie terminu płatności. O fakcie zaliczenia części albo całości kaucji na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego Najemca zostanie niezwłocznie zawiadomiony na piśmie i jednocześnie wezwany, do wpłaty kwoty równej kwocie, o jaką pomniejszona została kaucja na skutek dokonanego przez Wynajmującego zaliczenia - w terminie 14 dni od dnia otrzymania takiego wezwania. W razie opóźnienia w uzupełnieniu wysokości kaucji do pierwotnej wysokości Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
4. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji. Wynajmujący zwróci Najemcy niewykorzystaną kwotę kaucji w terminie 30 dni po rozwiązaniu albo wygaśnięciu niniejszej umowy.
5. Najemca wpłaca kaucję na numer rachunku bankowego nr z opisem: „Kaucja do umowy najmu z dnia (wpisz datę)”

§ 10

Przestrzeganie przepisów

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy jak również za skutki nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Za wszelkie szkody powstałe w związku z przystosowaniem przedmiotu najmu oraz prowadzoną działalnością, o której mowa w § 1 Umowy, wyłączną odpowiedzialność ponosi Najemca.

§ 10

Klauzula prorogacyjna

W przypadku sporu sądem właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Uprawnionym przedstawicielem Najemcy do kontaktu z Wynajmującym w zakresie realizacji niniejszej umowy jest, tel.:
2. Uprawnionym przedstawicielem Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej umowy jesttel.:
3. Uprawnienie Najemcy do korzystania z Przedmiotu najmu nie może ograniczać Wynajmującemu wykonania jego statutowych zadań.
4. Najemca jest zobowiązany przestrzegać Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE Ogólne rozporządzenie o danych osobowych) RODO
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeksu Cywilnego.
6. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby oraz zmianie

adresu do korespondencji.

7. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA