Załącznik nr 3b do SIWZ

***Wzór umowy najmu pomieszczeń***

zawarta w dniu **.............................** w Kielcach

pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Kielcach,**

**z siedzibą przy ul. Grunwaldzkiej 45**

**24-736 Kielce**

*reprezentowanym przez:*

*Andrzeja Domańskiego*  - Dyrektora

zwanym w dalszej części niniejszej umowy **Wynajmującym**,

## a

**….............................**

zwanym w treści umowy **Najemcą,**

o następującej treści:

*Na podstawie Uchwały ………………… Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia …………….. oraz zgodnie z Uchwałą …………………. Rady Społecznej Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego z dnia ……………………….. zawiera się umowę o następującej treści:*

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem (zwane dalej - przedmiotem najmu):
2. pomieszczenie gospodarcze nr 041 o pow. 14,50 m2 – budynek Kardiologii parter,
3. pomieszczenie gospodarcze – magazyn nr 015 o pow. 20 m2 – budynek Główny piwnice,
4. pomieszczenie gospodarcze – magazyn nr 09 o pow. 24 m2 – budynek Kardiologii piwnice,
5. pomieszczenie gospodarcze – wózkownia o pow. 20,50 m2 – budynek Kardiologii łącznik piwnice,
6. pomieszczenie gospodarcze – socjalne (męskie) o pow. 30 m2 – budynek Kardiologii piwnice,
7. pomieszczenie gospodarcze – socjalne (damskie) o pow. 30 m2 – budynek Kardiologii piwnice,
8. pomieszczenie gospodarczo – magazynowe o pow. 41,60 m2 – budynek Główny piwnice,
9. pomieszczenie gospodarczo – magazynowe nr 016 o pow. 13,80 m2 – budynek Neurologii
10. pomieszczenie gospodarczo – magazynowe nr 020 o pow. 33,60 m2 – budynek Neurologii
11. pomieszczenie gospodarczo – magazynowe o pow. 7,50 m2 – budynek Kliniki Rehabilitacji,

- łącznie **235,50 m2**powierzchni w budynkach WSzZ przy ul. Grunwaldzkiej 45 w Kielcach,

1. trzy miejsca parkingowe pod ciągnik i trzy samochody osobowe (obok budynku Kliniki Kardiologii),
2. powierzchnię o wymiarach 3m x 5m pod garaż blaszany usytuowany pod wiatą.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania także mienie ruchome w postaci:
4. wózki transportowe – 4 szt.
5. wózki do transportu czystej bielizny – 3 szt.
6. Wydanie i zwrot przedmiot najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stwierdzającego jego stan techniczny.

**§ 2**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę do wykonywania usług w ramach umowy na świadczenie ……………................................na rzecz Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego w Kielcach ul. Grunwaldzka 45, nr ….. z dnia ……….
2. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że według posiadanej przez niego wiedzy przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się do:
2. używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem,
3. dbałości o porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
4. przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz regulaminów Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego,
5. naprawy lub usunięcia drobnych usterek lub uszkodzeń powstałych w przedmiocie najmu z jego winy,
6. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
7. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu,
8. nie wnoszenia prawa najmu do przedmiotu najmu, jako aportu lub wkładu do spółki,
9. zwrotu nieruchomości w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
10. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z ewentualnymi nakładami na nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta umowa.
11. Wynajmujący zobowiązuje się do:
12. udostępnienia energii elektrycznej,
13. umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej,
14. udostępnienia poboru wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków,
15. możliwości korzystania z jednej linii telefonicznej,
16. udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu.

**§ 4**

**Czynsz najmu**

1. Wysokość czynszu i innych opłat ustala się w sposób następujący:
2. za korzystanie z pomieszczeń Najemca zapłaci czynsz Wynajmującemu w zryczałtowanej wysokości **1.884,00 zł netto** (8 zł netto/m2) + VAT co stanowi kwotę **2.317,32 zł brutto** za każdy miesiąc,
3. za media (energia elektryczna, ogrzewanie, woda, ścieki) Najemca zapłaci należność w zryczałtowanej wysokości **603,66 zł netto** + VAT co stanowi kwotę **742,50 zł brutto** za każdy miesiąc,
4. za najem sprzętu o którym mowa w § 1 ust. 2 lit. a, b Najemca zapłaci należność w zryczałtowanej wysokości **276,68 zł netto** + VAT co stanowi kwotę **340,32 zł brutto** za każdy miesiąc,
5. za korzystanie z trzech miejsc parkingowych o których mowa w § 1 ust. 1 lit. k Najemca zapłaci należność w zryczałtowanej wysokości **170,73 zł netto** + VAT co stanowi kwotę **210,00 zł brutto** za każdy miesiąc,
6. za korzystanie z powierzchni 3m x 5m o której mowa w § 1 ust. 1 lit. l Najemca zapłaci należność w zryczałtowanej wysokości **81,30 zł netto** + VAT co stanowi kwotę **100,00 zł brutto** za każdy miesiąc,
7. Wynajmujący obciąży Najemcę za korzystanie z linii telefonicznej na podstawie faktury operatora telefonicznego wraz z załączeniem stosownego bilingu usług/rozmów.
8. Łączny czynsz jaki Najemca zapłaci Wynajmującemu w zryczałtowanej wysokości wynosić będzie **3.016,37 zł netto** + VAT co stanowić będzie kwotę **3.710,14 zł brutto** za każdy miesiąc.
9. W przypadku zmiany opłat z tytułu kosztów zużytych mediów, spowodowanej zmianą ich cen w czasie trwania umowy, będzie sporządzony aneks do umowy w formie pisemnej.
10. Należności z tytułu opłat określonych w § 4 Najemca będzie uiszczał w terminie 21 dni od daty wystawienia rachunku przez Wynajmującego.
11. Podwyższenie czynszu może nastąpić jeden raz w roku nie więcej jednak niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły.
12. Czynsz najmu Najemca regulować będzie przelewem na konto bankowe ……………
13. W przypadku nie uiszczenia czynszu lub opłat w terminie Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
14. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 5**

1. Po rozwianiu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu.
4. Należyte zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku Najemcy znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelki ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
5. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu.
6. Jeżeli w trakcie trwania najmu nastąpi nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego.
7. W przypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w ust. 6 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy.
8. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu w celu dokonania naprawy.

**§ 6**

1. Umowa obowiązuje od dnia ……….. do dnia ………… z możliwością jej rozwiania za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania / odstąpienia od umowy o świadczenie usług o której mowa w **§ 2 ust 1** niniejsza umowa rozwiązuje się automatycznie w tożsamym terminie.

**§ 7**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym oraz w umowie, w szczególności gdy Najemca:
   1. używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód,
   2. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
   3. pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń Wynajmującego uciążliwym,
   4. nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe w sposób który uzasadnia natychmiastowe wypowiedzenie,
   5. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część,
   6. dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego,
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy:
   1. przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie trwania umowy, uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem,
   2. z przyczyn niezależnych od Wynajmującego przedmiot najmu nie może być wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem,
   3. zachodzi konieczność przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele, niż określone w umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego,
   4. zgłoszone zostały prawa osób trzecich.
3. W przypadkach wypowiedzenia Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i 2 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania Umowy.
4. Wypowiedzenie Umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.

**§ 8**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**