**EZ/ZP/92/2020/RI**  **Załącznik nr 2 do SIWZ**

*Wzór umowy najmu pomieszczeń gastronomicznych*

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

pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Kielcach,**

**z siedzibą przy ul. Grunwaldzkiej 45**

**24-736 Kielce**

*reprezentowanym przez:*

……………. - 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**

1. Wynajmujący oddaje w najem (zwane dalej - przedmiotem najmu):
2. pomieszczenia i magazyny kuchni w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 45 w Kielcach o powierzchni 701.2 m2
3. kuchenek oddziałowych wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi o n/w powierzchni zlokalizowanych w:

* Klinice Chorób Zakaźnych, ul. Radiowa 7 – 28,46 m2
* Klinice Dermatologii, ul. Radiowa 7 -21,39 m2
* Klinice Rehabilitacji, ul. Kościuszki 3 – 19,43 m2
* Klinice Neurologii, ul. Grunwaldzka 45 – 78.05 m2
* Klinikach / Oddziałach pediatrycznych ul. Grunwaldzka 45 – 121,76 m²

1. Obmiar pomieszczeń stanowi *załącznik nr 1 do niniejszej umowy.*
2. Wydanie i zwrot przedmiot najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stwierdzającego jego stan techniczny - *załącznik nr 2 do niniejszej umowy.*

**§ 2**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę do wykonywania usług w zakresie przygotowania i wydawania posiłków dla pacjentów Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego w Kielcach ul. Grunwaldzka 45, Kliniki Chorób Zakaźnych, ul. Radiowa 7, Kliniki Dermatologii, ul. Radiowa 7, Kliniki Rehabilitacji, ul. Kościuszki 3, Kliniki Neurologii ul. Grunwaldzka 45 oraz Klinik/Oddziałów pediatrycznych ul. Grunwaldzka 45 za odpowiednią odpłatnością, na podstawie **umowy nr ……/2020** oraz do świadczenia usług gastronomicznych dla pracowników, osób odwiedzających oraz innych podmiotów na zasadach komercyjnych.
2. Z tytułu świadczenia usług komercyjnych Najemca będzie zobowiązany płacić na rzecz Wynajmującego opłatę w wysokości 0,10 zł netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT za każdy wydany posiłek o wartości powyżej 5,00 zł netto. W związku z powyższym Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu miesięcznego zestawienia zrealizowanych usług komercyjnych z podaniem ich liczby.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu.
4. 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. czyszczenia na własny koszt osadnika tłuszczu stosownie do potrzeb jednak nie rzadziej niż dwa razy w roku
11. 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.
12. Wynajmujący zobowiązuje się do:
13. udostępnienia energii elektrycznej,
14. umożliwienia korzystania z nośników energii cieplnej,
15. udostępnienia poboru wody ciepłej, zimnej i odprowadzenia ścieków,
16. możliwości korzystania z jednej linii telefonicznej,
17. udostępnienia pary technologicznej,
18. udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu.

**§ 4**

1. Za najem powierzchni w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 45 w Kielcach miesięczne rozliczenia między stronami będą dokonywane w następujący sposób:
2. za najem: m2 powierzchni x ilość powierzchni w m2 = 701,2 x **35,47 zł** = **24.871,56 zł** netto + obowiązujący podatek VAT,
3. za dostarczone ciepło w parze, za dostarczone ciepło w wodzie – wg. wskazania podliczników plus usługa przesyłowa oraz opłaty związane ze zużyciem energii + obowiązujący podatek VAT,
4. za zużytą wodę i ścieki – wg wskazania licznika + obowiązujący podatek VAT,
5. za zużytą energię elektryczną – wg wskazań licznika + usługa przesyłowa + obowiązujący podatek VAT,
6. za zużyty gaz – wg wskazań licznika + usługa przesyłowa + obowiązujący podatek VAT,
7. koszt obsługi technicznej dźwigów osobowych i towarowych - wg stawek konserwatora + obowiązujący podatek VAT,
8. za wywóz odpadów cena ryczałtowa w wysokości **853,17zł** netto + obowiązujący podatek VAT,
9. Za najem pomieszczeń kuchenek oddziałowych zlokalizowanych na oddziałach oraz z tytułu opłat dodatkowych tamże:
10. Klinika Chorób Zakaźnych ul. Radiowa 7 – 1 szt.
11. Klinika Dermatologii ul. Radiowa 7 – 1 szt.
12. Klinika Rehabilitacji ul. Kościuszki 3 – 1 szt.

łącznie **809, 46 zł** netto miesięcznie + obowiązujący podatek VAT

1. energia elektryczna : ryczałt **269,83 zł** netto za miesiąc + obowiązujący podatek VAT,
2. woda: ryczałt **161,90 zł** netto za miesiąc + obowiązujący podatek VAT.
3. Za najem kuchenki oddziałowej zlokalizowanej w Klinice Neurologii przy ul. Grunwaldzkiej 45 - 1 szt. w wysokości **466,16** zł netto miesięcznie + obowiązujący podatek VAT w tym ryczałt za zużytą wodę oraz dodatkowo za energię elektryczną ryczałt w wysokości **571,04** zł netto miesięcznie + obowiązujący podatek VAT .
4. Za najem kuchenek oddziałowych wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi zlokalizowanych w Klinikach/Oddziałach pediatrycznych przy ul. Grunwaldzkiej 45 – 8 szt. w wysokości **500 zł netto** miesięcznie + obowiązujący podatek VAT w tym ryczałt za zużytą wodę oraz dodatkowo za energię elektryczną ryczałt w wysokości **650 zł netto** miesięcznie + obowiązujący podatek VAT.
5. W przypadku wzrostu cen w/w mediów w okresie obowiązywania umowy, spowodowanej zmianą cen u dostawców mediów, Najemca zobowiązuje się do ich pokrycia w pełnej wysokości. Strony zawrą stosowny aneks do umowy w formie pisemnej.
6. Należności z tytułu opłat określonych w § 4 Najemca będzie uiszczał w terminie 21 dni od daty wystawienia rachunku przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący wystawiać będzie dokumenty rozliczeniowe za okresy miesięczne z wyłączeniem pierwszego i ostatniego okresu rozliczeniowego – gdzie układ rozliczeniowy będzie proporcjonalny do liczby dni danego miesiąca.
8. Wynajmujący obciąży Najemcę za korzystanie z linii telefonicznej na podstawie faktury operatora telefonicznego wraz z załączeniem stosownego bilingu usług/rozmów.
9. Czynsz najmu i należności za świadczenia dodatkowe Najemca regulować będzie przelewem na konto bankowe ……….
10. W przypadku nie uiszczenia czynszu lub opłat w terminie Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
11. 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 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
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 związane z prowadzoną działalnością. Wypowiedzenie następuje na piśmie z podaniem przyczyny jego dokonania.
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**