**UMOWA NAJMU Nr …./…. Projekt umowy**

zawarta w dniu **……….. r**. w Kielcach

pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Kielcach**

**z siedzibą przy ul. Grunwaldzkiej 45**

**25-736 Kielce**

zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym

przy Sądzie Rejonowym w Kielcach X Wydział Gospodarczy

**KRS pod numerem 0000001580**

**NIP 9591291292 REGON 000289785**

***reprezentowanym przez:***

Marcina Martyniaka – Dyrektora Naczelnego

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

**a**

**……………**

**……………**

**……………**

zwanym w treści umowy **Najemcą,**

łącznie zwanych Stronami:

Na podstawie §17 ust. 1 Uchwały Nr L/608/22 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 sierpnia
2022 r. w sprawie określania zasad gospodarowania aktywami trwałymi samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Świętokrzyskie zawiera się umowę
o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania pomieszczenie o powierzchni dotyczącego wynajmu pomieszczenia o powierzchni 21,00 m2 w budynku głównym na parterze (po prawej stronie od wejścia głównego do szpitala) zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej 45 w Kielcach
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.

 **§ 2**

**Zapewnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący oświadcza, że według posiadanej przez niego wiedzy Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich.

**§ 3**

**Obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do:
2. używania Przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu działalności handlowo-usługowej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
3. dbałości o porządek wewnątrz Przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
4. przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz statutu, regulaminów, procedur, instrukcji i wytycznych obowiązujących u Wynajmującego,
5. naprawy lub usunięcia drobnych usterek lub uszkodzeń powstałych w Przedmiocie najmu z jego winy,
6. zakaz podnajmu/bezpłatnego używania z wyłączeniem umów zawieranych z:

a) wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi,

b) jednostkami świadczącymi usługi kształcenia z zakresu ochrony zdrowia z zastrzeżeniem, iż działalność prowadzona na podnajętym, używanym przedmiocie umowy nie może być konkurencyjna dla działalności SP ZOZ oraz tej jednostki,

1. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały Przedmiot najmu,
2. niewnoszenia prawa najmu do Przedmiotu najmu jako aportu lub wkładu do spółki,
3. 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 lub po rozwiązaniu umowy.

**2.** W przypadku, gdy Najemca jest osobą prawną, zobowiązuje się on do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie formy prawnej, osoby uprawnionej do reprezentacji Najemcy, siedziby Najemcy itp.
w terminie 7 dni, od jej dokonania.

**§ 4**

**Cesja**

Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący w trybie określonym w art. 54 ust. 5 Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 450 z późn. zm.). Podmiot tworzący wydaje zgodę albo odmawia jej wydania, biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych oraz w oparciu o analizę sytuacji finansowej i wynik finansowy samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej za rok poprzedni. Zgodę wydaję się po zasięgnięciu opinii kierownika samodzielnego zakładu opieki zdrowotnej.

**§ 5**

**Odpowiedzialność Stron**

1. 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.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się
w Przedmiocie najmu.
3. Należyte zabezpieczenie Przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku Najemcy znajdującego się w Przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. 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.
5. W wypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w ust. 3 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy.

**§ 6**

**Czynsz najmu**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości……. **zł** (słownie: …………..) za 1 m2 powierzchni. Ogółem wysokość miesięcznego czynszu za powierzchnię wymienioną w § 1 ustala się na kwotę: ……………..zł (słownie: …………………….) + należny podatek Vat.
2. Opłata za czynsz obejmuje opłaty za media tj. energię elektryczną, wodę, i ścieki, ogrzewanie i odpady komunalne.
3. Czynsz najmu płatny jest w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przelewem na nr rachunku
bankowego: **37 1020 2629 0000 9602 0011 0841.**
4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur z tytułu Umowy bez podpisu odbiorcy.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nieuiszczenia czynszu w stosownych terminach, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

**§ 7**

**Zmiana czynszu**

**1.** Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1, następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły. Stawka po waloryzacji będzie obowiązywać od 1 stycznia każdego roku, w którym jest waloryzowana.

**2.** Zmiana czynszu na podstawie waloryzacji będzie wprowadzona aneksem w formie pisemnej.

**§ 8**

**Czas trwania umowy**

Umowę niniejszą strony zawierają na okres **trzech lat** – **od …………….. r. do …………….. r.**

**§ 9**

**Rozwiązanie umowy**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym
w przypadkach przewidzianych w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny oraz w Umowie
w szczególności, gdy Najemca:
2. Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód,
3. Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi,
4. Najemca pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń Wynajmującego uciążliwym,
5. Najemca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu w sposób, który uzasadnia natychmiastowe wypowiedzenie,
6. Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część,
7. Najemca dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez wymaganej zgody Wynajmującego,
8. **zachodzi konieczność przeznaczenia Przedmiotu najmu na inne cele niż określone w Umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego.**
9. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia
w przypadku, gdy:
	1. przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, 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.
10. 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.
11. Rozwiązanie umowy winno być, pod rygorem nieważności, dokonane w formie pisemnej
i doręczone stronie osobiście, za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym. W przypadku braku odbioru oraz zwrotu korespondencji zawierającej oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy, oświadczenie poczytuje się za doręczone w ostatnim dniu, w którym adresat mógł odebrać przesyłkę zawierającą oświadczenie.
12. Umowa może zostać rozwiązania przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

**§ 10**

**Obowiązki po wygaśnięciu Umowy**

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu
w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył Przedmiot najmu bez wymaganej zgody Wynajmującego wyrażonej
na piśmie, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez zwrotu poniesionych przez Najemcę nakładów albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie Przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb lub w przypadku wymiany przez Najemcę elementów, które z uwagi na stopień ich zużycia nie były zakwalifikowane do wymiany przez Wynajmującego.
4. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy przez niego wniesione,
a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w Przedmiocie najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę, a ich utylizacja nastąpi na jego koszt.
5. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na aktywa i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta umowa, lub po rozwiązaniu umowy zawartej na czas nieoznaczony.

**§ 11**

**Doręczenia**

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

**Wojewódzki Szpital Zespolony w Kielcach,**

**ul. Grunwaldzka 45**

**25-736 Kielce,**

w przypadku Najemcy:

………………………

………………………

………………………

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.
2. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

**§ 12**

**Zmiany Umowy**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają właściwe przepisy w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 13**

**Postanowienie końcowe**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

…………………………….. ………………………..

 WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

Załączniki:

- Klauzula RODO

- protokół zdawczo – odbiorczy (przekazanie)

- protokół zdawczo – odbiorczy (zwrot)