

Wzór umowy najmu

Niniejsza Umowa Najmu („Umowa”) została zawarta w dniu roku pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Edmunda Biernackiego w Mielcu, ul. Żeromskiego 22, 39-300 Mielec, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002538, REGON: 000308637, NIP: 8171750893, reprezentowanego przez:

.....

zwanym dalej Zamawiającym,

a

.....

zwaną dalej „Wykonawcą”

§ 1. Przedmiot najmu

1.1. Zamawiający oświadcza, że:

1.1.1. jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy,

1.1.2. jest uprawniony do dysponowania nieruchomością przy ul. Żeromskiego 22 w Mielcu („Nieruchomość”).

1.2. Zamawiający zobowiązuje się wynająć i udostępnić Wykonawcy, na warunkach określonych w Umowie powierzchnię m² (słownie: metrów kwadratowych) w Szpitalu Specjalistycznym im. Edmunda Biernackiego w Mielcu przeznaczoną dla pracowników Wykonawcy oraz składowania sprzętu i środków czystości wraz z wyposażeniem, szczegółowo opisanego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, celem świadczenia usług sprzątania i utrzymania czystości określonych umową nr..... z dnia („Przedmiot najmu”).

§ 2. Czynsz najmu

2.1. W zamian za korzystanie z Przedmiotu Najmu, Wykonawca będzie płacił Zamawiającemu, począwszy od dnia roku, czynsz najmu składający się z elementów („Czynsz Najmu”):

2.1.1. Czynszu Miesięcznego wynoszącego złotych netto, która to kwota zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT),

2.1.2. kosztów zużycia energii elektrycznej w wysokości wynikającej ze wskazań podlicznika pomnożonego przez aktualną stawkę netto z faktury VAT wystawionej dla Zamawiającego przez dostawcę energii elektrycznej,

- 2.1.3. kosztów dostawy zimnej wody w wysokości wynikającej ze wskazań podlicznika pomnożonego przez aktualną stawkę netto z faktury VAT wystawionej dla Zamawiającego przez dostawcę za zimną wodę,
- 2.1.4. kosztów za odprowadzenie ścieków w wysokości wynikającej ze wskazań podlicznika pomnożonego przez aktualną stawkę netto z faktury VAT wystawionej dla Zamawiającego przez dostawcę za zimną wodę,
- 2.1.5. kosztów za podgrzanie ciepłej wody w wysokości wynikającej ze wskazań podlicznika pomnożonego przez aktualną stawkę netto za 1m³ podgrzanej wody,
- 2.1.6. kosztów za usługi teleinformatyczne wg kosztów netto ponoszonych przez Zamawiającego proporcjonalnie do liczby łączny telefonicznych i internetowych,
- 2.2. Do kosztów wskazanych w § 2.1.2 – 2.1.6, zostanie doliczony narzut w wysokości 25% kosztów związany z utrzymaniem i dostarczaniem mediów.
- 2.3. Czynsz Miesięczny będzie płatny co miesiąc z góry w ciągu 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Wykonawcę faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego. Faktura może zostać wystawiona w dowolnym czasie po 21 (dwudziestym pierwszym) dniu miesiąca poprzedzającego miesięczny okres, za jaki płatność jest należna.
- 2.4. Kwoty Czynszu Miesięcznego będą potrącane z faktur wystawianych przez Wykonawcę za świadczenie usług sprzątania i utrzymania czystości, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 3. Korzystanie z przedmiotu Najmu

- 3.1. Wykonawca jest zobowiązany korzystać z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu należytej realizacji umowy o świadczenie usług sprzątania. Wykonawca nie może bez uprzedniej zgody Zamawiającego zmienić celu przeznaczenia Przedmiotu Najmu. Naruszenie powyższego zobowiązania przez Wykonawcę jest istotnym naruszeniem niniejszej Umowy.
- 3.2. Strony ustalają, że wszelkie przeróbki, remonty dotyczące powierzchni Przedmiotu Najmu oraz jakiegokolwiek inne nakłady poniesione przez Wykonawcę obciążają w całości Wykonawcę i nie będą podlegały rozliczeniu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, ani w okresie jej obowiązywania. Wykonawcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania od Zamawiającemu zwrotu ulepszeń lub jakichkolwiek innych nakładów poniesionych na Przedmiot Najmu od Zamawiającego, jak również uprawnienie do żądania od Zamawiającego zwrotu kosztów wykonania przez Wykonawcę jakichkolwiek prac w Przedmiocie Najmu.
- 3.3. Zamawiający może dokonywać ulepszeń i zmian budowlanych w Nieruchomości, także bez zgody Wykonawcy, jeżeli przewidziane prace nie kolidują w sposób istotny z korzystaniem przez Wykonawcę z Przedmiotu Najmu. Jeżeli prace te są konieczne dla zapobieżenia grożącym niebezpieczeństwom, w szczególności zagrożeniu życia i zdrowia osób, zgoda Wykonawcy na ich dokonanie nie jest potrzebna.
- 3.4. Wykonawca jest zobowiązany do zainstalowania w terminie 3 dni od dnia zawarcia Umowy w pomieszczeniu pralni mopów i utrzymania w należytym stanie technicznym licznika do:
 - 3.4.1. energii elektrycznej,
 - 3.4.2. zimnej wody,
 - 3.4.3. ciepłej wody użytkowej.
- 3.5. Po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy, w obecności jego przedstawiciela, Zamawiający lub jego przedstawiciele będą mogli wejść do Przedmiotu Najmu aby dokonać napraw lub skontrolować Przedmiot Najmu. Zamawiający oświadcza, że naprawy i kontrola będą przeprowadzane w taki sposób, aby powodować jak najmniejsze zakłócenia w swobodnym korzystaniu z Przedmiotu Najmu przez Wykonawcę. W przypadkach nagłych skutkujących koniecznością natychmiastowego działania, Zamawiającego będzie uprawniony do wejścia do Przedmiotu Najmu bez zgody Wykonawcy. W takich przypadkach Zamawiający będzie

zobowiązany do bezzwłocznego zawiadomienia Wykonawcy o fakcie swojego wejścia do Przedmiotu Najmu. Zamawiający będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Przedmiotu Najmu podczas nieobecności Wykonawcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w bezpiecznym miejscu.

- 3.6. Niezależnie od innych postanowień Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do:
- 3.6.1. utrzymywania na własny koszt Przedmiotu Najmu, w tym oczyszczania, wykonywania wszelkich remontów i bieżących napraw mających na celu utrzymanie Przedmiotu Najmu w należytym stanie oraz do wymiany, przeglądów i naprawy na własny koszt wszelkich elementów ich wyposażenia. Wszelkie remonty i naprawy Przedmiotu Najmu muszą być uzgodnione z Zamawiającym;
 - 3.6.2. zawiadamiania Zamawiającego bez zbędnego opóźnienia o wszelkich szkodach wyrządzonych w Przedmiocie Najmu oraz do podejmowania wszelkich uzasadnionych działań w celu zmniejszenia skutków szkód wyrządzonych w Przedmiocie Najmu;
 - 3.6.3. utrzymywania Przedmiotu Najmu oraz jego wyposażenia w odpowiednim porządku, zapobiegania brzydkim zapachom oraz powstrzymywania się od działań mogących naruszać interes innych najemców, Zamawiającego lub sprzecznych z porządkiem publicznym;
 - 3.6.4. przestrzegania bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny oraz przepisów sanitarno-epidemiologicznych;
 - 3.6.5. uzyskania zgód, uzgodnień, akceptacji, pozwoleń, zezwoleń na prowadzenie działalności przewidzianej w niniejszej Umowie.
- 3.7. Zamawiający nie jest zobowiązany do zapewnienia ciągłości dostaw mediów do Nieruchomości i Przedmiotu Najmu, nie gwarantuje on, że nie będzie przerw, usterek lub innego rodzaju zakłóceń w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów, usług lub urządzeń wykorzystywanych w związku z tymi usługami. Wszelkie takie przerwy, usterek lub innego rodzaju zakłócenia w usługach nie będą uważane za zakłócanie w korzystaniu z Przedmiotu Najmu przez Wykonawcę i w związku z tym nie będą uznawane za naruszenie niniejszej Umowy przez Zamawiającego. Jeśli Zamawiający zostanie poinformowany przez publicznych usługodawców o przerwach w dostawach lub eksploatacji, informuje on o tym niezwłocznie Wykonawcę.
- 3.8. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie Najmu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania (co), elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Wykonawca na własny koszt. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji lub urządzeń, spowodowanych utrzymaniem ich w nienależyтым stanie technicznym przez Zamawiającego.
- 3.9. Zmiany budowlane, modernizacyjne, adaptacyjne lub remontowe w Przedmiocie Najmu, w tym przebudowy, zabudowy, zakładanie instalacji lub krat, Wykonawca jest zobowiązany uzyskać uprzednią pisemną zgodę Zamawiającego. Wszystkie koszty takich zmian budowlanych (łącznie z ewentualnymi opłatami administracyjnymi) ponosi wyłącznie Wykonawca.
- 3.10. W przypadku stwierdzenia, że Wykonawca prowadzi lub prowadził zmiany budowlane, prace modernizacyjne, adaptacyjne lub remontowe niezgodnie z zatwierdzonymi przez Zamawiającego projektami i dokumentacją techniczną, Wykonawca zobowiązany będzie do zaprzestania naruszeń i doprowadzenia tych prac do stanu zgodnego z zatwierdzonymi przez Zamawiającego projektami i dokumentacją techniczną, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Jeżeli Wykonawca nie zaprzestanie naruszeń lub nie doprowadzi prac do odpowiedniego stanu, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 30-dniowego terminu

wyznaczonego mu przez Zamawiającego, Zamawiający będzie uprawniony do dokonania lub zlecenia dokonania przez Zamawiającego (lub wybranemu przez niego podmiotowi trzeciemu) usunięcia naruszeń lub doprowadzenia dalszych prac adaptacyjnych/wykończeniowych Przedmiotu Najmu do odpowiedniego stanu, w obu przypadkach na koszt i ryzyko Wykonawcy, oraz do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, przy czym – zależnie od swobodnego wyboru Zamawiającego, może on skorzystać z któregośkolwiek z powyższych uprawnień lub z obu łącznie.

§ 4. Okres najmu

- 4.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony równy okresowi trwania umowy na świadczenie usług sprzątania i utrzymania czystości z dnia nr
- 4.2. Umowa ulega rozwiązaniu z chwilą rozwiązania przez Strony umowy na świadczenie usług sprzątania i utrzymania czystości bez konieczności składania przez Strony jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń.
- 4.3. Zamawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 4.3.1. Pomimo pisemnego upomnienia ze strony Zamawiającego, Wykonawca będzie korzystał z Przedmiotu Najmu w celu innym aniżeli określony w Umowie lub w sposób sprzeczny z Umową,
 - 4.3.2. Wykonawca podnajmie lub faktycznie odda na podstawie innej podstawy prawnej w używanie osobie trzeciej Przedmiot Najmu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego,
 - 4.3.3. pomimo pisemnego upomnienia wzywającego do wykonania lub zaniechania, Wykonawca nie wykona swoich obowiązków lub dopuści się działania lub zaniechania czynności o których mowa w Umowie,
 - 4.3.4. wobec Wykonawcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne.

§ 5. Zwrot przedmiotu najmu

- 5.1. W dacie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy ("Dzień Rozwiązania") Wykonawca przekaże Zamawiającemu Przedmiot Najmu w stanie w jakim Przedmiot Najmu znajdował się w dniu jego wydania z uwzględnieniem prac wykonanych w ramach remontowych/modernizacyjnych i uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania, opróżniony ze wszystkich towarów i innych rzeczy wniesionych przez Wykonawcę bądź osoby reprezentujące Wykonawcę. Po Dniu Rozwiązania Wykonawca nie będzie miał prawa korzystać z Przedmiotu Najmu na podstawie umowy. Wyłącza się dorozumienie przedłużenia umowy na czas nieokreślony na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego – niezależnie od sposobu działania Zamawiającego.
- 5.2. W Dniu Rozwiązania Strony sporządzą i podpiszą pisemny protokół opuszczenia Przedmiotu Najmu obejmujący opis stanu Przedmiotu Najmu w Dniu Rozwiązania. W przypadku gdy Wykonawca lub jego prawidłowo umocowany przedstawiciel nie stawi się w ustalonej dacie zwrotu Przedmiotu najmu lub pomimo stawiennictwa będzie odmawiał podpisania protokołu, Zamawiającemu będzie przysługiwało prawo do podpisania ww. protokołu w imieniu Wykonawcy, zaś Przedmiot najmu będzie uważany wtedy za odebrany przez Zamawiającego.
- 5.3. W przypadku, gdy Wykonawca nie opuści Przedmiotu Najmu zgodnie z powyższymi postanowieniami (o ile nie będzie zajmował Przedmiotu Najmu na podstawie innej umowy zawartej z Zamawiającym), nie naruszając prawa Zamawiającego do usunięcia Wykonawcy z Przedmiotu Najmu i dochodzenia odszkodowania przewyższającego niżej wymienioną kwotę

kary umownej, przyjmuje się, że Zamawiający będzie miał prawo do kary umownej w wysokości stanowiącej 1/15 Czynszu Miesięcznego złotych brutto za każdy dzień korzystania z Przedmiotu Najmu po Dniu Rozwiązania.

- 5.4. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie swojego mienia do Dnia Rozwiązania, Zamawiający będzie miał prawo usunąć je oraz zmagazynować na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o kosztach usunięcia i przechowywania mienia (według stawki dziennej) i o miejscu, w którym będzie ono przechowywane. Przed usunięciem mienia Zamawiający sporządzi jego wykaz. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane w trakcie usuwania mienia i jego przechowywania.
- 5.5. Wykonawcy nie przysługuje prawo odłączenia nakładów dokonanych na Przedmiot Najmu i trwale z nim połączonych takich jak: posadzki, witryny, ścianki działowe, okładziny ścienne, sufity podwieszane, oprawy oświetleniowe wbudowane w sufit podwieszony, drzwi i rolety wejściowe oraz instalacje wraz z osprzętem – elektryczna, wodno-kanalizacyjna, wentylacji i klimatyzacji wraz z pompą ciepła, tryskaczowa, ogrzewania, SAP, ani roszczenie o zwrot ich wartości, jednakże Wykonawca musi je usunąć na pisemne żądanie Zamawiającego, jeśli zaś tego nie uczyni, Zamawiający może zlecić te prace osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.
- 5.6. Niezależnie od postanowień powyższych, w przypadku gdy Wykonawca nie doprowadzi Przedmiotu Najmu do stanu określonego w ust. 1 powyżej, Zamawiający będzie miał prawo sam tego dokonać, obciążając Wykonawcę kosztami wykonanej przez siebie pracy.

§ 6. Kary umowne

- 6.1. Zamawiający naliczy karę umowną Wykonawcy w przypadkach i na zasadach wskazanych określonych w niniejszym paragrafie:
 - 6.1.1. w przypadku nienależytego lub nieterminowego wykonania naprawy lub konserwacji instalacji oraz urządzeń, a także pomieszczeń i budynków stanowiących przedmiot umowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia.
 - 6.1.2. w przypadku nienależytego lub nieterminowego usunięcia usterek lub braków Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia.
- 6.2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
- 6.3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania kar umownych z faktur wystawianych przez Wykonawcę za świadczenie usług sprzątnia.
- 6.4. Strony uzgadniają, że dopuszczalna jest kumulacja kar umownych, o których mowa w niniejszym paragrafie i w umowie w przedmiocie świadczenia usług sprzątnia i utrzymania czystości zawartej między Stronami.

§ 7. Podnajem, przeniesienie praw i obowiązków

- 7.1. Wykonawcy będzie przysługiwało prawo oddania Przedmiotu Najmu w podnajem lub do używania na innej podstawie prawnej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego.
- 7.2. W przypadku wyrażenia przez Zamawiającego zgody, o której mowa w ust. 1, Wykonawca oraz osoba trzecia będą solidarnie odpowiedzialni wobec Zamawiającego za wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Wykonawca, przed zawarciem umowy podnajmu lub innej umowy, na podstawie której udostępni Przedmiot Najmu osobie trzeciej, dostarczy Zamawiającemu oświadczenie takiej osoby trzeciej o przyjęciu przez nią solidarnej odpowiedzialności wobec Zamawiającego za wykonanie Umowy. W razie niedostarczenia

takiego oświadczenia, zgoda Zamawiającego na podjęcie lub zawarcie umowy, o której mowa wyżej, będzie uważana za nieudzieloną.

- 7.3. Zamawiającemu przysługuje, od dnia zawarcia Umowy, nieograniczone prawo przeniesienia wszystkich lub części praw i obowiązków wynikających z Umowy jak również jej zabezpieczeń na inny podmiot, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę. Powyższe postanowienie dotyczy również dalszego przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej Umowy.

§ 8. Poufność

- 8.1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy warunków finansowych Umowy, chyba że ich ujawnienie będzie wymagane na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub na żądanie właściwych władz, z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom.

§ 9. Rozstrzygnięcie sporów

- 9.1. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 10. Zawiadomienia

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Stron przewidziane w Umowie lub składane w związku z Umową będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście za pośrednictwem kuriera lub wysyłane listem poleconym lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na podany niżej adres Strony.

- 10.2. Wszelkie pisma i inne przesyłki będą uznawane za skutecznie doręczone drugiej Stronie na następujących zasadach:

- 10.2.1. W przypadku gdy będą doręczane osobiście lub kurierem – w chwili doręczenia do adresata w taki sposób, że będzie się mógł z nimi zapoznać,
- 10.2.2. W przypadku gdy będą doręczane pocztą – w dacie figurującej na potwierdzeniu doręczenia lub w dacie przypadającej 14 (czternaście) dni po pozostawieniu w skrzynce odbiorczej adresata pierwszego zawiadomienia o przesyłce (tzw. awizo),
- 10.2.3. W przypadku gdy będą doręczane kurierem – w dacie drugiej bezskutecznej próby doręczenia
- 10.2.4. Niezależnie od sposobu doręczenia – jeśli adresat odmówi przyjęcia pisma lub innej przesyłki, takie pismo lub inna przesyłka zostanie uznana za skutecznie doręczoną w dniu, w którym adresat odmówił przyjęcia takiego pisma lub innej przesyłki.

- 10.3. Adresy korespondencyjne Stron:

Zamawiający:

Wykonawca:

Szpital Specjalistyczny im. Edmunda Biernackiego
w Mielcu
ul. Żeromskiego 22
39-300 Mielec

- 10.4. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się na piśmie o zmianach adresu do doręczeń nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dokonania takiej zmiany. W przypadku niedochowania powyższego warunku przez którąkolwiek ze Stron, doręczenie dokonane na

ostatni znany jej adres lub adres widniejący w publicznych rejestrach (rejestr przedsiębiorców KRS lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) uważane będzie za skuteczne.

§ 11. Postanowienia końcowe

- 11.1. Umowa została zawarta zgodnie z przepisami prawa polskiego i zgodnie z nim będzie wykonywana. W sprawach nieuregulowanych Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.2. Jeżeli jakiegokolwiek z postanowień Umowy stałoby się lub zostanie uznane za sprzeczne z prawem, nieważne lub niewykonalne według właściwego sądu, lub organu administracji publicznej, pozostałe postanowienia Umowy zachowają w pełni moc obowiązującą. W przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym, Strony niniejszym zobowiązują się, na wniosek któregośkolwiek z nich, do zmiany Umowy poprzez zastąpienie tych nieważnych, niezgodnych z prawem lub niewykonalnych postanowień – postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.
- 11.3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do Umowy i Załączników do niej wymagają zachowania formy pisemnej i podpisów prawidłowo upoważnionych przedstawicieli Stron pod rygorem nieważności.
- 11.4. SIWZ i oferta Wykonawcy stanowią integralną część umowy. W razie sprzeczności pomiędzy umową, SIWZ i ofertą stosuje się następującą hierarchię ważności dokumentów: 1. Umowa, 2. SIWZ, 3. Oferta Wykonawcy.
- 11.5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony. Każdy z egzemplarzy został parafowany przez przedstawicieli Stron na każdej stronie dokumentu.
- 11.6. Integralną część Umowy stanowią Załączniki:
 - 11.6.1.

Zamawiający:

Wykonawca: