

**UMOWA NAJMU
(projekt umowy)**

zawarta w Krakowie w dniu 2008 r. pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Krakowie , os. Na Skarpie 66** , wpisanym do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000035552, NIP 678-26-80-028, zwanym dalej „Wynajmującym”, w imieniu i na rzecz którego działa:

Dyrektor Szpitala - **lek. med. Andrzej Ślęzak**

a

..... wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez pod numerem KRS, NIP zwanym dalej „Najemcą”, w imieniu i na rzecz której działają/ją:

.....

.....

§ 1

Zawarcie niniejszej umowy następuje w celu wykonania postanowień umowy o świadczenie usług utrzymania czystości zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą w dniu 2008 r.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 215,69 m² usytuowane w Krakowie na os. Na Skarpie 66 zwane dalej „przedmiotem najmu”
2. Przedmiot najmu obejmuje następujące pomieszczenia:
 1. Schowek koło windy chirurgicznej w Pawilonie C – I piętro o powierzchni 1,22m²
 2. Schowek koło szatni Pawilonie E (tunel) o powierzchni 2,23m²
 3. Schowek w Budynku Działu Technicznego (piwnica) o powierzchni 4,44m²
 4. Pomieszczenia (schowek) pod schodami w Pawilonie C o powierzchni 6,6m²
 5. Pakamera koło Pawilonu F (Oddział II Wewnętrzny) o powierzchni 10,8m²
 6. Pakamera koło Pawilonu F (Oddział II Wewnętrzny) o powierzchni 8,23m²
 7. Pomieszczenia szatni koło „Diagnostyka” – tunel o powierzchni 17,39m²
 8. Pomieszczenia po magazynie środków chemicznych w tunelu pod Pawilonem F o powierzchni 11,39m²
 9. Pomieszczenia budynku dezynfektorni o powierzchni 86,99m²
 10. Pomieszczenia w tunelu (Pawilon E) po magazynie medycznym o powierzchni 66,4m²

§ 3

Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane ze świadczeniem usług utrzymania czystości na zasadach określonych w umowie o świadczenie usług utrzymania czystości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy. Jeżeli Najemca zamierza wykorzystywać pomieszczenia na inne cele, musi on uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 5,00 zł (słownie: pięć złotych) za 1 m² miesięcznie. Stawka czynszowa powiększana będzie o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia czynszu najmu w przypadku podwyższenia przez Najemcę cen świadczonych usług czystości zgodnie z § 15 umowy o której mowa w § 1 niniejszej umowy .
3. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za eksploatację przedmiotu najmu w tym:
 - za wywóz odpadów komunalnych – opłata 31,00 zł/m³ netto,
 - za korzystanie z wewnętrznej sieci telefonicznej – stała opłata abonamentowa 69,00 zł netto, za 1 numer/ linii wewnętrznej.
 - za centralne ogrzewanie – opłata 5 zł netto za 1m² powierzchni ogrzewanej,
 - za wodę ciepłą – opłata 14,55 zł/m³ netto,
 - za wodę zimną – opłata 2,45 zł/m³ netto,
 - za ścieki – opłata 2,32 zł/m³ netto,
 - za energię elektryczną – opłata 0,3436 zł/1kWh netto,
 - korzystanie z dźwigu chirurgicznego, ginekologicznego oraz w pawilonie A1 (oddz. I wewnętrzny i III wewnętrzny) – 400 zł netto.
4. Opłaty za eksploatację przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 3 powiększane będą o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W każdym miesiącu kalendarzowym Najemca ponosić będzie ryczałtową opłatę za eksploatację przedmiotu najmu zawierającą opłaty za:
 - 1) dostarczanie wody zimnej w ilości 309,28 m³ miesięcznie,
 - 2) dostarczanie wody ciepłej w ilości 58,70 m³ miesięcznie,
 - 3) odprowadzanie ścieków w ilości 367,98 m³ miesięcznie,
 - 4) dostarczanie energii elektrycznej w ilości 223,30 kWh miesięcznie,
 - 5) dostarczanie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania powierzchni o wielkości 215,69 m² miesięcznie,
 - 6) korzystanie z 1 numeru/ linii wewnętrznej telefonicznej.
 - 7) dostarczanie energii elektrycznej dla potrzeb maszyn myjących w poszczególnych strefach w ilości 1500 kWh miesięcznie,
 - 8) wywóz odpadów komunalnych w ilości 5 m³ miesięcznie,
6. Niezależnie od postanowień ust. 5 opłaty za eksploatację przedmiotu najmu związane z dostarczaniem energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody wraz z odprowadzaniem ścieków do pomieszczeń, w których zainstalowane zostały liczniki, ustalane będą dodatkowo według wskazań liczników.

§ 5

Wysokość stawek o których mowa w § 4 ust. 3 może ulec zmianie na skutek zmiany cen usług świadczonych Wynajmującemu przez Zakład Energetyczny S.A w Krakowie, Zakład Gazowniczy w Krakowie, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, Telekomunikację Polską S.A., Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o. w Krakowie, lub w przypadku zmiany wysokości stawek opodatkowania sprzedaży powyższych usług podatkiem VAT. W takim przypadku Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o nowych warunkach płatności obowiązujących od dnia zmiany wysokości stawek podatku VAT lub zmiany cen powyższych usług.

§ 6

1. Należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalanych ryczałtowo płatne będą przez Najemcę z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wynajmującego oraz doręczane Najemcy najpóźniej do 1 dnia każdego miesiąca kalendarzowego którego dotyczą.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalanych według wskazań liczników płatne będą przez Najemcę z dołu na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Najemcy.
4. Należności płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawianych przez niego fakturach VAT.
5. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu oraz opłat za dostarczanie mediów Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.

§ 7

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie:
 - 1) podnajmować albo oddawać przedmiot najmu bądź jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieniać jego przeznaczenia,
 - 2) dokonywać zmian technicznych w przedmiocie najmu.
2. Najemca jest zobowiązany:
 - 1) użytkować przedmiot najmu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki,
 - 2) dokonywać w przedmiocie najmu bieżących konserwacji i napraw,
 - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą, pożarem i zalaniem.
 - 4) po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.
3. Zwrot przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczny przedmiotu najmu, a podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu przedmiotu najmu.

§ 8

1. Przedmiot najmu stanowi własność Miasta na prawach powiatu – Kraków oraz został oddany Wynajmującemu w nieodpłatne nieograniczone w czasie użytkowane na podstawie umowy z dnia 26 lutego 2003 r.
2. Przedmiot najmu wolny jest od wszelkich obciążeń oraz roszczeń i praw osób trzecich innych niż wymienione w ust. 1.

§ 9

Umowa została zawarta na czas obowiązywania umowy o świadczenie usług utrzymania czystości, o której mowa w § 1.

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu najmu lub opłatami za eksploatację przedmiotu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, Najemca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 11

Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku rozwiązania przez którąkolwiek ze Stron umowy o świadczenie usług czystości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Zmiany wysokości czynszu w trybie określonym w § 4 ust. 2 oraz opłat za eksploatację przedmiotu najmu w trybie określonym w § 5 nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz. U. Z 2007 r. nr 14 poz. 89 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 14

Wszelkie spory jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych miejscowo dla Wynajmującego.

§ 15

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego a jeden dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY :