

ZAŁĄCZNIK NR 3B SWZ

Dotyczy - usługa całodziennego, kompleksowego żywienia pacjentów w Szpitalu Specjalistycznym im. Ludwika Rydygiera. w Krakowie Sp. Z o.o.

Umowa najmu (projekt)

nr / U / DGO / 2025

zawarta w dniu**2025 roku** w Krakowie pomiędzy :

Szpitałem Specjalistycznym im. Ludwika Rydygiera w Krakowie Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (31-826), os. Złotej Jesieni 1, NIP: 678-31-05-119, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000352784

reprezentowanym przez :

Prezesa Zarządu Spółki – Artura Asztabskiego

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....w imieniu której
działa:

.....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest:

- a. **pomieszczenie o powierzchni 283,70 m² znajdujące się na parterze budynku „kuchni - pralni” w Krakowie os. Złotej jesieni 1 (Lokal 1);**
 - b. **pomieszczenie piwniczne położone w budynku Wynajmującego na poziomie –2, o powierzchni 361,50m² („centralna zmywalnia”) Kraków os. Złotej Jesieni 1 (Lokal 2), zwane dalej łącznie Lokalem.**
2. Umowa najmu związana jest z realizacją umowy na świadczenie usługi całodziennego, kompleksowego żywienia pacjentów.
 3. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Lokalu i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest uprawniony do dysponowania Lokalem w zakresie niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy.
 4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Najemcę.

§2

Wydanie Lokalu Najemcy odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W protokole zostanie określony stan zużycia Lokalu oraz znajdujące się w nim wyposażenie.

§ 3

1. Stawka miesięczna czynszu za 1 m² powierzchni Lokalu wynosi 7,33 zł netto.
2. Czynsz zostanie powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT.
3. Zapłata czynszu następuje na podstawie faktury do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który czynsz jest należny.
4. Najemca pokryje koszty utrzymania i użytkowania Lokalu (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, koszty wentylacji, woda,) zgodnie z załącznikiem nr 1 oraz 2.
5. Najemca zobowiązany jest do uregulowania kosztów określonych w pkt 3 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego.
6. Najemca uprawniony jest do zainstalowania na własny koszt liczników lub urządzeń pomiarowych. Do tego czasu koszty utrzymania i użytkowania będą ustalane na podstawie rozliczenia kosztów stosowanego przez Wynajmującego. Po zainstalowaniu i uruchomieniu liczników koszty utrzymania i użytkowania pomniejszone zostaną o składniki obliczane na podstawie faktycznego zużycia, które będą osobno rozliczane.
7. Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość korzystania z telefonu. Najemca będzie ponosić koszty abonamentu i rozmów telefonicznych. Wynajmujący na podstawie wydruku rozmów wystawi odrębną fakturę płatną w terminie 14 dni od daty wystawienia jej przez Wynajmującego.

§ 4

Lokal może być przez Najemcę wykorzystywany wyłącznie w celu bezpośrednio związanym z wykonywaniem świadczonej na rzecz Wynajmującego usługi całodziennego, kompleksowego żywienia pacjentów.

§ 5

1. W przypadku wskazania przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej, w następstwie przeprowadzonej kontroli świadczenia usług objętych umową nr ___/U/ZP/2025, obowiązku dostosowania pomieszczeń, będących przedmiotem najmu, Najemca jest zobowiązany do dokonania adaptacji, modernizacji lub odnowienia Lokalu (nakłady).
2. Prace remontowe i modernizacyjne wynikające z kontroli opisanej w ust. 1, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej, przy czym wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie prac, Najemca przedłoży projekt zatwierdzony na piśmie przez Wynajmującego, wraz z kosztorysem planowanych prac. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu, do akceptacji umowy, zawartej z wykonawcą prac, a w przypadku zgłoszenia uwag przez Wynajmującego, do ich uwzględnienia w projekcie umowy. W przypadku wykonania prac przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do ich bieżącej kontroli i zgłaszania uwag i określania wytycznych prowadzenia prac.
3. W przypadku poniesienia przez Najemcę nakładów, które zostaną trwale połączone (wbudowane) z nieruchomością Wynajmującego i staną się jej częściami składowymi, zwiększając wartość majątku Wynajmującego, nakłady te przechodzą na własność Wynajmującego z chwilą zakończenia obowiązywania umowy (rozwiązanie, wypowiedzenie, odstąpienie lub wygaśnięcie umowy).
4. Wynajmujący jest zobowiązany do pokrycia kosztów prac, wynikających z kontroli opisanej w ust. 1, uprzednio zaakceptowanych i wykonanych zgodnie z przedstawionym i zaakceptowanym projektem. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zaspokojenia roszczeń Najemcy, poprzez potrącenie należności Wynajmującego, wynikających z umowy najmu.

§6

Najemca odpowiedzialny jest za utrzymanie czystości w Lokalu.

1. Najemca ma prawo reklamowania swej działalności, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego w zakresie formy reklamy.
2. Najemca umożliwi zorganizowanie w Lokalu jednego stanowiska pracy dla przedstawiciela Wynajmującego.

§7

Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wstępu do Lokalu celem kontroli prawidłowego wykonywania najmu przez Najemcę.

§8

Najemca nie może oddać Lokalu do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§9

Czynsz najmu będzie waloryzowany wzwyż nie częściej niż co 6 miesięcy, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić po 4 miesiącach obowiązywania umowy. Waloryzacja zostanie dokonana zgodnie z opublikowanym na początku roku przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy.

§10

1. Stosunek najmu nawiązuje się na czas trwania umowy nr (dot. usługi żywienia).
2. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia stosunku najmu w każdym czasie za miesięcznym okresem wypowiedzenia (ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego).
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia stosunku najmu za miesięcznym okresem wypowiedzenia (ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego), jeżeli Najemca używa Lokal w celu innym niż określony w § 4, oddaje Lokal do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego, rażąco narusza inne warunki najmu lub jeżeli opóźnia się z zapłatą czynszu lub zwrotem kosztów utrzymania i użytkowania przez okres co najmniej dwóch miesięcy.

§ 11

Umowa została zawarta w trybie bez konkursowym w związku z tym, że Lokal oddaje się w najem na rzecz usługodawcy wyłonionego zgodnie z przepisami dotyczącymi udzielania zamówień publicznych oraz zgodnie z Uchwałą nr 60/26/I/2011 Zarządu Spółki Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w Krakowie sp. z o.o. z dnia 16.12.2011 roku w sprawie wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu/dzierżawy/użyczenia pomieszczeń/powierzchni Szpitala Specjalistycznego im. Ludwika Rydygiera w Krakowie.

§ 12

1. Ewentualne spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych aktów prawa powszechnie obowiązującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

załącznik nr 1 do Umowy najmu (Dot. Lokal 1)

Wyszczególnienie	Zajmowana powierzchnia w m ²	Koszty zużycia energii	Koszty zużycia zimnej wody	Koszty zużycia ciepłej wody	Koszty zużycia c.o.	Koszty wentylacji	Podatek od nieruchomości - dział. niemedyczna	Koszty ubezpieczenia	Suma kosztów (wartość ryczaftu) netto	Podatek VAT - 23%	RAZEM wartość brutto
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Razem											

załącznik nr 2 do Umowy najmu (Dot. Lokal 2)

Wyszczególnienie	Zajmowana powierzchnia w m ²	Koszty zużycia energii	Koszty zużycia zimnej wody	Koszty zużycia ciepłej wody	Koszty zużycia c.o.	Koszty wentylacji	Podatek od nieruchomości - dział. niemedyczna	Koszty ubezpieczenia	Suma kosztów (wartość ryczaftu) netto	Podatek VAT - 23%	RAZEM wartość brutto
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lokal 1											
Lokal 2											
Razem											