**UMOWA NAJMU załącznik nr 8b do SWZ**

zawarta w dniu ………………..…2025 r. w Świebodzinie pomiędzy:

**Lubuskim Centrum Ortopedii im. dr. Lecha Wierusza w Świebodzinie (66-200) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą przy ul. Zamkowej 1, ul., zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Wydziale VIII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000590170, NIP: 9271938119, REGON 00029030, której kapitał zakładowy wynosi 27 916 500,00 zł

reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – **Elżbietę Kozak**zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym”**

a

…………………………………………………………………………………………………………..

reprezentowaną/-ym przez ………………………………………….

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

Strony oświadczają, iż dnia …………………….2025 r. na skutek postępowania w przetargu nieograniczonym na usługi społeczne i inne szczególne usługi art. 359 ust. 2 nr sprawy ZP.US…..2025 na podstawie ustawy z dnia 19 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) zawarły umowę nr ZP/…/2025, której przedmiotem jest świadczenie usług całodobowego żywienia pacjentów. Wobec powyższego, stosownie do § 7 ust. 6 w/w umowy Strony postanawiają zawrzeć umowę o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem dwa pomieszczenia zmywalni naczyń położone w Szpitalu Rehabilitacyjnym wraz z wyposażeniem   
   w postaci jednej zmywarko-wyparzarki (dalej jako „Przedmiot umowy”). Pomieszczenia położone są w Świebodzinie przy ul. Łąki Zamkowe 3   
   i posiadają następującą powierzchnię:
2. pierwsze pomieszczenie zmywalni położone w Szpitalu Rehabilitacyjnym   
   o powierzchni **13,8 m2,**
3. drugie pomieszczenie zmywalni położone w Szpitalu Rehabilitacyjnym   
   o powierzchni **16,9 m2**,
4. Szczegółowy opis Przedmiotu umowy wraz ze stanem technicznym urządzeń ujęty zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Wydanie Przedmiotu umowy nastąpi dnia ……………....2025 r. na podstawie protokołu,   
   o którym mowa w zdaniu poprzednim.
5. Najemca oświadcza, że Przedmiot umowy przystosuje do umówionego użytku na swój koszt, przy czym będzie wykorzystywał go na prowadzenie w nim wyłącznie działalności gospodarczej określonej w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2   
   (tj. działalności związanej z całodobowym wyżywieniem pacjentów Wynajmującego).
6. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności gospodarczej powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy obciążają bezpośrednio i wyłącznie Najemcę.
7. Najemca nie może zmienić w całości lub części przeznaczenia Przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.3 bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania   
   w każdym czasie kontroli Przedmiotu umowy, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrola będzie przeprowadzana w obecności osoby upoważnionej przez Najemcę tj. ………………….. tel. …………………………. e-mail: …………………………
9. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich obowiązujących u Wynajmującego regulaminów, zarządzeń i procedur dotyczących porządku i korzystania z pomieszczeń Wynajmującego, oświadcza, iż zapoznał się z w/w zasadami i nie wnosi do nich uwag.
10. Najemca nie ma prawa do oddania Przedmiotu umowy do używania, pod jakimkolwiek tytułem, w tym do podnajęcia lub oddania Przedmiotu umowy do bezpłatnego używania, tak w całości, jak i w części, bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

**§2**

1. Najemca będzie ponosił na rzecz Wynajmującego z tytułu najmu Przedmiotu umowy następujące należności, z zastrzeżeniem ust. 2-7:

a) czynsz miesięczny w łącznej kwocie **1 117,79 zł + VAT**, w tym:

-za pierwsze pomieszczenie zmywalni położone w Szpitalu Rehabilitacyjnym, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt a) umowy w kwocie 502,46 zł +VAT,

-za drugie pomieszczenie zmywalni położone w Szpitalu Rehabilitacyjnym o którym mowa w §1 ust. 1 pkt b) w kwocie 615,33 zł +VAT,

b) opłata za energię elektryczną – ryczałt zużycia będący iloczynem ilości 80kWh miesięcznie i stawki za 1kWh wynikającej z faktury otrzymanej od dostawcy energii za dany miesiąc,

c) opłata za zimną wodę oraz opłata za odprowadzenie ścieków - ryczałt będący iloczynem ilości zużycia 10m3 miesięcznie i stawki netto wynikającej z faktury otrzymanej od dostawcy za dany miesiąc oraz naliczana w każdym miesiącu przez dostawcę opłata abonamentowa w wysokości proporcjonalnej w stosunku do ilości odbiorców danego punktu poboru wody wg stawki wynikającej z faktury otrzymanej od dostawcy za dany miesiąc,

d) opłata za wywóz nieczystości stałych wg faktury otrzymanej od dostawcy za dany miesiąc i stawki obowiązującej w danym miesiącu proporcjonalnie do ilości wynajmowanych m2 powierzchni Przedmiotu umowy w stosunku do całości metrów użytkowych Szpitala Rehabilitacyjnego,

e) opłata za ogrzewanie (c.o.) wg kosztu dotyczącego najemców/dzierżawców (tj. kosztu wskazanego jako % poboru paliwa gazowego z przeznaczeniem na rodzaj prowadzonej działalności (pozostała - wynajmy)) w danym miesiącu wynikającego z otrzymanej faktury i stanowiącego iloczyn stawki wynikającej z otrzymanej od dostawcy faktury i ilości wynajmowanych m2 powierzchni Przedmiotu umowy,

f) opłata za ogrzewanie wody - ryczałt będący iloczynem ilości zużycia 10m3 i stawki netto określonej w obowiązującym w danym okresie Zarządzeniu Prezesa Zarządu Wynajmującego w sprawie stawek za media dla najemców/dzierżawców, która na dzień zawarcia umowy wynosi 20,64 zł netto + VAT,

g) opłata za użytkowanie zmywarko-wyparzarki Wynajmującego w kwocie 100,00 zł netto miesięcznie.

1. Obowiązek płatności czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem wydania Przedmiotu umowy. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. Kwotę podatku VAT ustala się wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. Zapłata czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 następuje z dołu w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
3. Czynsz i opłaty, o których mowa w ust. 1 Najemca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
4. Za dzień uiszczenia należności, o których mowa w ust.3 uważa się dzień uznania należności na rachunku Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. W przypadku uchylenia lub zmiany Zarządzenia Prezesa Zarządu Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1 pkt f) Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 pkt f) wg stawek określonych w nowym lub zmienionym Zarządzeniu Prezesa Zarządu, począwszy od dnia ich wejścia w życie, bez konieczności dokonywania zmiany umowy i zawierania aneksu. O uchyleniu lub zmianie w/w Zarządzenia Wynajmujący powiadomi każdorazowo Najemcę.

**§3**

1. Najemca może dokonywać remontu, modernizacji ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie umowy po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu, modernizacji, ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie umowy, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj. Najemca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wynajmującego z w/w tytułu.
3. Strony ustalają prawo Wynajmującego do zachowania rezultatów remontu, modernizacji, ulepszeń lub innych zmian dokonanych w Przedmiocie umowy przez Najemcę bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą. Najemca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wynajmującego z w/w tytułu.
4. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do:
5. dokonywania na własny koszt bieżących remontów Przedmiotu umowy niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
6. malowania pomieszczeń, w tym stolarki okiennej i drzwiowej,
7. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Przedmiotu umowy oraz ich wymiany,
8. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej bez wymiany przewodów,
9. naprawy tynków,
10. konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń, w które wyposażony jest Przedmiot umowy,
11. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
12. usuwania wszelkich szkód powstałych z przyczyn leżących po jego stronie,
13. utrzymania Przedmiotu umowy i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym,
14. wyposażenia Przedmiotu umowy w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
15. wyposażenia na własny koszt zmywarko-wyparzarkę w urządzenie do zmiękczania wody.
16. Najemca jest zobowiązany zabezpieczyć zgromadzone przez siebie w Przedmiocie umowy towary, pieniądze i wyposażenie na swój koszt oraz posiadać ubezpieczenie OC zawierające klauzulę ubezpieczenia szkody w nieruchomości, z której Ubezpieczający (Najemca) korzysta na podstawie niniejszej umowy. Ubezpieczenie następuje na koszt Najemcy. Kopię polisy i dowód opłacenia składki Najemca dostarczy Wynajmującemu z chwilą zawarcia umowy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek uszkodzenia, ubytki czy też kradzieże w przedmiotach/mieniu znajdujących się w Przedmiocie umowy.

**§4**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **01 stycznia 2026 r.** do dnia **31 grudnia 2026 r.,** z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku zakończenia trwania umowy, o której mowa w preambule (tj. umowy na usługę żywienia zawartej w dniu ………………..2025 r.) niniejsza umowa wygasa, bez konieczności podejmowania przez Strony dodatkowych czynności.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie winno zostać dokonane pod rygorem nieważności na piśmie i wymaga wskazana przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy, którymi mogą być:

-zmiana sytuacji finansowej Wynajmującego lub Najemcy,

-wola wykorzystania Przedmiotu umowy w całości lub w części na cele związane z działalnością prowadzoną przez Wynajmującego,

-niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Stronę obowiązku nałożonego niniejszą umową, inne niż ujęte w ust. 5,

-inna ważna przyczyna skutkujących uznaniem, iż dalsze trwanie stosunku najmu nie znajduje uzasadnienia.

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
2. używa Przedmiot umowy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób albo gdy Przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
3. dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, przy czym o zamiarze wypowiedzenia Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, udzielając Najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
4. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców/inne osoby z nieruchomości, w której położony jest Przedmiotu umowy,
5. gdy Najemca oddał do bezpłatnego lub odpłatnego używania cały Przedmiot umowy lub jego część bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
6. gdy Najemca nie wykonuje czynności, o których mowa w §3 ust. 4 lub 5 umowy.
7. W przypadku zakończenia trwania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Przedmiot umowy w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przekazanie Przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. Nieopuszczenie przez Najemcę Przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust.6 daje prawo Wynajmującemu do naliczania kary umownej, oprócz należności za bezumowne korzystanie, w wysokości 5% kwoty czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, aż do chwili opuszczenia Przedmiotu umowy przez Najemcę.
9. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 7 Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość rzeczonej kary na zasadach ogólnych.

**§ 5**

1. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, przy zachowaniu postanowień §3, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem ust.2 i przy uwzględnieniu zużycia Przedmiotu umowy będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jakikolwiek rezultat remontu, modernizacji, ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie umowy, których dokonał Najemca, przekazany zostanie Wynajmującemu bez konieczności rozliczania się z Najemcą. Najemca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wynajmującego z w/w tytułu.
3. Jeżeli Najemca odda Wynajmującemu Przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę wszelkimi kosztami poniesionymi na przywrócenie Przedmiotu umowy do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, przy uwzględnieniu zużycia Przedmiotu umowy będącego następstwem jego prawidłowego używania.

**§ 6**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że umowa stanowi inaczej.

**§ 7**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony dla swej ważności wymagają formy pisemnej   
   i będą przesyłane listem poleconym na adres Strony określony w komparycji umowy bądź będą doręczane osobiście. Inne sposoby komunikowania się Stron uznaje się za bezskuteczne. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia zaistnienia zmiany, poinformowania drugiej Strony o zmianie wskazanego wyżej adresu, zaś w razie braku informacji o takiej zmianie, pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.
3. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy zostanie uznane za nieważne lub prawnie bezskuteczne, nie naruszy to ważności i skuteczności pozostałych postanowień niniejszej umowy.
4. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie właściwy rzeczowo sąd miejsca położenia Przedmiotu umowy.
5. Strony zobowiązane są do zachowania w poufności postanowień niniejszej umowy jak również informacji uzyskanych, bezpośrednio lub pośrednio, w związku z negocjacjami, zawarciem i wykonaniem niniejszej umowy, w szczególności informacji finansowych dotyczących drugiej Strony, za wyjątkiem informacji, do ujawnienia których dana Strona jest zobowiązana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub na ujawnienie których druga Strona wyraziła zgodę.
6. Integralną częścią niniejszej umowy są:

-oświadczenie Najemcy o braku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobami będącymi członkami organów Spółki, członkami organów wspólników Spółki oraz członków zarządu,

-protokół zdawczo-odbiorczy,

-kopia polisy z dowodem opłacenia składki,

1. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**