##### Załącznik nr 3 do SWZ

##### Umowa - WZÓR

W wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 2020 r. poz. 1740 t.j. z późn. zm.) – art. 701 – 705.

Zawarta w dniu ................. 2022 r. w Łodzi pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym nr 1 im. Norberta Barlickiego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi** z siedzibą w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22, (90-153 Łódź), wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021295, NIP 7251019093, REGON 000288774, BDO 000015897

zwanym dalej **„Wynajmującym ”**

a

**…………………………….** z siedzibą w …………….……. przy ul…………………………………….., (kod: ………………………),

wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ………………………… Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS…………………….., NIP……………………….., REGON …………………..., BDO…………………, kapitał zakładowy …………………. zł, zwanym dalej „**Najemcą**”, którego reprezentuje:

1. ……………………………………….. - …………………………………..

2. ……………………………………….. - …………………………………..

Łącznie zwani Stronami.

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest zarządcą obiektu szpitalnego położonego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22.
2. Przedmiotem umowy jest wynajem powierzchni użytkowej - 7 m2 zlokalizowanej w budynku Szpitala USK nr 1 im. N. Barlickiego w Łodzi, celem prowadzenia działalności biurowo-handlowo-usługowej zgodnie ze złożoną przez Najemcę ofertą.
3. Opis przedmiotu zamówienia wyszczególniono w załącznik nr 2.
4. Działalność będzie prowadzona w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego i nie może być przenoszona w inne miejsce bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Do podstawowych obowiązków Najemcy należy:

* zaopatrywanie działalności biurowo-handlowo-usługowa we własnym zakresie i na własny koszt;
* sprzedaż towarów z zachowaniem przewidywanych przepisami wymogów;
* przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż. i bhp;
* Najemca odpowiada za przeciwpożarowe zabezpieczenia działalności biurowo-handlowo-usługowej;
* Najemca odpowiada za utrzymanie czystości i porządku wokół prowadzonej działalności biurowo-handlowo-usługowej;
* Najemca odpowiada za używanie wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem;
* Najemca dba o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań Wynajmującego;
* Najemca pokrywa w pełnej wysokości wszelkie szkody i zniszczenia powstałe z jego winy przez cały okres trwania najmu;
* Najemca nie może dokonać bez pisemnej zgody Wynajmującego żadnych zmian naruszających w sposób trwały substancje budynku lub przedmiotu najmu;
* Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części;
* Najemca winien prowadzić działalność przez minimum 5 dni w tygodniu, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach uzgodnionych z Wynajmującym;
* Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania, Najemca winien przekazać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół;
* Najemca dba o ubezpieczenie na czas trwania niniejszej umowy na własny koszt swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, od nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych;
* Najemca przestrzega przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie szpitala;
* Najemca ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, utrzymaniem oraz naprawą zainstalowanych na własny koszt i wykorzystywanych mebli.

1. Najemca ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, utrzymaniem i naprawą.
2. Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonywania przez Najemcę jego obowiązków.
3. Wynajmujący umożliwia podłączenie działalności do sieci elektrycznej.

**§2**

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac określonych w § 1 bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie szkody powstałe przy montowaniu i instalacji mebli i wyposażenia, o których mowa w § 1 umowy.

**§ 3**

1. Najemca zdemontuje wyposażenie wykorzystywane do adaptacji pomieszczenia do proponowanej działalności i przekaże protokólarnie Wynajmującemu przedmiot najmu w ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięcia umowy.
2. Najemca zobowiązuje się na własny koszt naprawić ewentualne uszkodzenia budynku lub nawierzchni powstałe w związku z montażem, eksploatacją i konserwacją wyposażenia   
   w trakcie trwania umowy a także przywrócić użytkowane fragmenty budynków lub nawierzchni do stanu poprzedniego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy i demontażu wyposażenia.
3. Dokonanie naprawy uszkodzeń winno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie wskazanym w § 8 pkt 3, a naprawa uszkodzeń, jak również przywrócenie do stanu pierwotnego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy winno nastąpić w terminie 7 dni roboczych od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
4. W przypadku niewykonania prac przez Najemcę bądź ich wykonania w sposób niezgodny z umową, Wynajmujący ma prawo powierzyć ich wykonanie innemu podmiotowi i obciążyć Najemcę kosztami powstałymi z tego tytułu.
5. W trakcie wykonywania robót instalacyjnych oraz innych robót przewidzianych treścią niniejszej umowy.
6. Najemca zobowiązuje się do zachowania w miejscu wykonywania robót porządku, jak również przestrzegania wszelkich procedur obowiązujących w jednostce Wynajmującego.
7. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust.1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% łącznego czynszu miesięcznego brutto określonego w § 5 ust.1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

**§ 4**

W przypadku remontu pomieszczeń lub ich zmian funkcjonalnych Najemca zobowiązany jest do demontażu wyposażenia z tego obszaru oraz dostosowanie go do nowych warunków we własnym zakresie i na własny koszt. Wynajmujący pisemnie poinformuje Najemcę o planowanym remoncie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń i terminie ich realizacji.

**§ 5**

1. Strony ustalają, że miesięczna stawka czynszu za wynajem 1 m2 powierzchni wynosi netto **…………………………………………………………………….** **zwany dalej „Opłatą”.**
2. Obowiązek wnoszenia miesięcznych „Opłat” następuje od dnia protokolarnego przekazania Najemcy przedmiotu najmu. Najemca jest obowiązany stawić się w terminie wskazanym przez Wynajmującego celem przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
3. „Opłata” będzie waloryzowana bez konieczności zmiany umowy po każdym, kolejnym, pełnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.
4. Strony ustalają, iż „Opłata” obejmuje opłatę za zużyte media i podatek od nieruchomości.
5. „Opłata” będzie płatna z dołu w terminie do 10 każdego m-ca na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego w kasie Wynajmującego bądź przelewem na rachunek Wynajmującego   
   nr: 09 1130 1163 0014 7138 1320 0001. W przypadku opóźnień w opłatach należności wynikającej z umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w płatnościach.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.

**§ 6**

1. Najemca odpowiada za adaptację powierzchni na prowadzenie działalności zgodnie z wymogami technicznymi.
2. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności materialnej i cywilnej za utratę bądź zniszczenia, jak również za uszkodzenia spowodowane przez pacjentów i personel oraz za jakość produktów oferowanych przez Najemcę.
3. Najemca ubezpieczy się od wszelkich ryzyk i odpowiednio zabezpieczy wyposażenie/produkty/pieniądze na swój koszt i we własnym zakresie na cały okres trwania umowy.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za wszelkie szkody powstałe z tytułu instalacji mebli oraz oferowanych produktów. Najemca posiada stosowne ubezpieczenia O.C. oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków przez cały okres trwania niniejszej umowy.

**§ 7**

* 1. Sprzęt zainstalowany przez Najemcę nie może w żaden sposób zakłócać pracy aparatury medycznej w Szpitalu Wynajmującego.
  2. W przypadku stwierdzenia i udokumentowania takiego wpływu przez Wynajmującego, Najemca będzie musiał dokonać odpowiednich modernizacji bądź będzie musiał natychmiast wycofać ten sprzęt z eksploatacji bez możliwości dochodzenia jakichkolwiek odszkodowań od Wynajmującego.

**§ 8**

1. Najemca zobowiązuje się do ciągłej dostępności oferowanych produktów oraz dbania o wygląd estetyczny miejsca.
2. Wszelkie koszty związane z naprawami, bieżącą konserwacją oraz eksploatacją ponosi Najemca.
3. Naprawy wykonywane będą w terminie do **2 dni** roboczych (pn.-pt.) od dnia zgłoszenia.
4. Wszelkie nieprawidłowości, należy zgłaszać: Dział Administracyjno-Techniczny.

**§ 9**

Niniejsza umowa obowiązuje strony od dnia zawarcia. Okres najmu powierzchni pod prowadzona działalność wynosi **24 miesiące,** począwszy od dnia 1.02.2022 r.

**§ 10**

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, po uprzednim 3‑miesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, po uprzednim 1‑miesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które uniemożliwią jej dalsze wykonywanie , w przypadku decyzji organu założycielskiego Wynajmującego lub w przypadku decyzji organów kontrolnych.

Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, w przypadku gdy druga strona rażąco narusza postanowienia umowy, w tym w szczególności:

1. brak uregulowania należności za co najmniej dwa okresy płatności,
2. przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany przez Najemcę w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
3. Najemca nie dopełni któregokolwiek spośród obowiązków wynikających z treści przedmiotowej umowy, pomimo wezwania Najemcy do jego wypełnienia w wyznaczonym terminie.

**§11**

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

2. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy, a mających istotne znaczenia dla jej realizacji.

**§12**

Wszelkie zmiany mniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§13**

Wszelkie spory mogące wynikać z treści umowy, Strony zobowiązują się rozwiązywać na drodze polubownej. W przypadku braku możliwości zawarcia ugody Strony poddają spór rozstrzygnięciu Sądu Powszechnego właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

**§14**

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§15**

1. Umowę sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: 2 egzemplarze dla Wynajmującego i 1 egzemplarz dla Najemcy.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:

* Formularz oferty
* Warunki przetargu
* Klauzula RODO

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**