

WZÓR - UMOWA NAJMU nr PPN 01/21

zawarta w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego (numer sprawy: PPN 01/21) w dniu 2021 r. w Grajewie pomiędzy:

Szpitałem Ogólnym im. dr Witolda Gineła w Grajewie

ul. Konstytucji 3 maja 34

19-200 Grajewo

NIP: 719-13-61-728

REGON: 450666822

reprezentowanym przez Dyrektora – lek. med. Sebastiana Wysockiego,

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

.....
.....
reprezentowanym przez

zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”,

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy „Stronami”, zaś z osobna „Stroną”

o następującej treści:

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. W ramach niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni 23,91 m² wraz z wyposażeniem zlokalizowany na parterze budynku C Szpitala Ogólnego im. dr Witolda Gineła w Grajewie (zwany dalej: „**Przedmiotem Najmu**”) w celu prowadzenia w nim przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży produktów w ramach sklepu ogólnospożywczego, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu do używania na warunkach określonych w Umowie, w zamian za ustalony czynsz oraz opłaty dodatkowe.
2. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w ofercie złożonej w postępowaniu przetargowym z nr PPN 01/21, stanowiącej **Załącznik nr 1** do Umowy.

§ 2. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony – od dnia 1 listopada 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.
2. Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi protokołarnie w dniu r.

§ 3. RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania w przedmiocie najmu działalności handlowej wyłącznie z zakresu branży spożywczej.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do prowadzenia działalności określonej powyżej.

§ 4. OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu oraz jest uprawniony do zawarcia z Najemcą niniejszej Umowy.

2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu przed zawarciem niniejszej Umowy oraz nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń, potwierdzając jednocześnie iż nadaje się on do prowadzenia w nim działalności gospodarczej na zasadach określonych niniejszą Umową.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż brak jest jakichkolwiek przeszkód faktycznych lub prawnych, które uniemożliwiłyby zawarcie bądź prawidłową realizację niniejszej Umowy.

§ 5. CZYNSZ NAJMU

1. Najemca jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego Czynsz Najmu w kwocie zł (słownie: złotych) brutto miesięcznie.
2. Czynsz będzie płacony przez Najemcę z góry w okresach miesięcznych w terminie do tego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
3. Płatność czynszu nastąpi na rachunek bankowy wskazany w treści faktury.
4. Datą zapłaty będzie data wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia Najemcy w terminowej zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu.

§ 6. OPŁATY DODATKOWE

1. Najemca oprócz czynszu zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat dodatkowych związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu:
 - 1) opłat za energię elektryczną,
 - 2) opłat za wodę,
 - 3) opłat za wywóz nieczystości.
2. Najemca będzie przez Wynajmującego obciążany na podstawie faktury, noty obciążeniowej lub innego dokumentu księgowego bieżącymi opłatami związanymi z:
 - 1) poborem energii elektrycznej wg wskazań licznika,
 - 2) poborem zimnej wody wg wskazań licznika,
 - 3) poborem ciepłej wody użytkowej w/g wskazań wodomierza,
 - 4) opłatą za wywóz śmieci – w wysokości 60,00 zł brutto miesięcznie.
3. Wyżej wymienione opłaty będą ponoszone przez Najemcę w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego dokumentu potwierdzającego ich wysokość.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia w Przedmiocie Najmu od momentu jego wydania Najemcy do momentu upływu okresu obowiązywania niniejszej Umowy dostępu do urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu, w tym energii elektrycznej, z zimnej i ciepłej wody oraz z odprowadzania ścieków oraz odbioru nieczystości.
2. Najemca zobowiązuje się w szczególności:
 - 1) korzystać z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem w celu prowadzenia działalności handlowej z branży spożywczej, utrzymywać je w porządku oraz we właściwym stanie technicznym, jak też przestrzegać wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych.
 - 2) regulować na bieżąco czynsz oraz opłaty dodatkowe.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu bądź jego części w podnajem, poddzierżawę bądź do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody wyrażonej przez Wynajmującego.

4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w należytym stanie.
5. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy oraz nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w najmowanym lokalu, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wynajmującego oraz obowiązujących przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciwpożarowych.

§ 8. NAPRAWY I ZMIANY ADAPTACYJNE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt napraw, konserwacji i remontów Przedmiotu Najmu związanych z eksploatacją Przedmiotu Najmu, za wyjątkiem napraw istotnych bez których niemożliwe jest dalsze eksploatowanie Przedmiotu Najmu, które to naprawy będą dokonywane przez Wynajmującego.
2. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian adaptacyjnych w Przedmiocie Najmu może nastąpić jedynie po uprzednim przedstawieniu projektu zmian Wynajmującemu i uzyskaniu jego uprzedniej pisemnej zgody na te zmiany. Wszelkie nakłady i ulepszenia Przedmiotu Najmu mogą być przez Najemcę wykonywane wyłącznie na koszt Najemcy. Najemca nie jest uprawniony do domagania się od Wynajmującego zwrotu wartości dokonanych nakładów zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy jak i po jej ustaniu niezależnie od przyczyny.

§ 9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY

1. Począwszy od dnia, w którym Przedmiot Najmu zostanie przejęty przez Najemcę będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za jego prawidłowe używanie oraz zachowanie w nim porządku i czystości.
2. W dniu przekazania Przedmiotu Najmu, Najemca otrzyma od Wynajmującego zestaw kluczy umożliwiających dostęp do Przedmiotu Najmu. Wszelkie dodatkowe zestawy kluczy zostaną wykonane na koszt Najemcy. Najemca zobowiązany jest zawiadamiać Wynajmującego w formie dokumentowej o każdym dodatkowym zestawie kluczy znajdującym się w jego posiadaniu. Wszystkie klucze zostaną zwrócone Wynajmującemu w dniu zakończenia Najmu.
3. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie Najmu. Najemca odpowiada również za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością. Najemca zobowiązany jest do zaspokojenia wszelkich roszczeń osób trzecich skierowanych wobec Wynajmującego, a pozostających w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, zaś w przypadku ich poniesienia przez Wynajmującego – do naprawienia wszelkiej szkody poniesionej w majątku Wynajmującego z tego tytułu w pełnej wysokości.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z niewłaściwego używania wszelkich urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu.

§ 10. KAUCJA

1. W dniu r. Najemca dokonał wpłaty wadium w wysokości
2. Strony zgodnie oświadczają, iż dokonują zaliczenia wpłaconego przez Najemcę wadium na poczet kaucji gwarancyjnej stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej Umowy przez Najemcę.
3. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, po zwróceniu przez Najemcę Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 4 niniejszego paragrafu.

4. Wynajmujący ma prawo do pokrycia z kaucji zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń Przedmiotu Najmu powstałych w okresie najmu. Najemca wyraża zgodę na potrącenie kaucji z należnościami Wynajmującego.

§ 11. ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca jest zobowiązany zwrócić po zakończeniu okresu najmu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania. Porównanie stanu Przedmiotu Najmu z chwili ich przekazywania Wynajmującemu ze stanem z dnia zawarcia niniejszej Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w formie pisemnej.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu w ostatnim dniu obowiązywania Umowy Najmu.

§ 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw mających wpływ na jej prawidłowe wykonanie.
2. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy Aneksu zawartego przez obie Strony na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Ewentualne spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z realizacją Umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Integralną część Umowy stanowią następujące Załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 - Oferta

.....
Wynajmujący

.....
Najemca