



ZP 13/23

Załącznik nr 4a do SWZ – **MODYFIKACJA**

WZÓR - UMOWA NAJMU nr

zawarta w trybie przetargu nieograniczonego
(numer sprawy: ZP 13/23) w dniu r. w Grajewie

pomiędzy:

Szpitałem Ogólnym im. dr Witolda Gineła w Grajewie, ul. Konstytucji 3 Maja 34, 19-200 Grajewo wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku pod numerem KRS:0000021376, REGON: 450666822, NIP: 7191361728

reprezentowanym przez:

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

a

.....
.....
.....

reprezentowanym przez

zwaną/y m 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: kuchnię wraz z pomieszczeniami socjalnymi pracowników i pomieszczeniami gospodarczymi (magazyny) o łącznej powierzchni 714,35 m², znajdujących się w Szpitalu Ogólnym im. dr Witolda Gineła w Grajewie (zwanymi dalej: „**Przedmiotem Najmu**”) w celu realizacji usługi polegającej na żywieniu pacjentów Szpitala, 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 ZP 13/23, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy.

§ 2. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony – od dnia 2023 r. do dnia 2024 r.
2. Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi protokolarnie w dniu r.

§ 3. RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania w przedmiocie najmu działalności handlowej z branży gastronomicznej polegającej na przygotowywaniu, porcjowaniu i wydawaniu posiłków pacjentom Szpitala Ogólnego w Grajewie.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość świadczenia usługi żywienia dla innych podmiotów na bazie pomieszczeń Zamawiającego.
3. Usługi, o których mowa w ust. 2 nie mogą negatywnie wpływać na jakość i terminowość świadczeń związanych z wyżywieniem pacjentów.
4. 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 oświadcza, 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 10 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.
 - 4) opłat za dzierżawę urządzeń kuchni
 - 5) opłat związanych z konserwacją windy
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 300,00 zł netto miesięcznie.
 - 5) dzierżawą urządzeń kuchni – w wysokości 500,00 zł netto miesięcznie
 - 6) konserwacją windy – w wysokości 150,00 zł
 - 7) podatek od nieruchomości w wysokości 4,65% miesięcznej raty podatku od nieruchomości płaconej przez Wynajmującego.
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. Najemca zobowiązuje się w szczególności:
 - 1) korzystać z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem w celu prowadzenia działalności handlowej z branży gastronomicznej, utrzymywać je w porządku oraz we właściwym stanie technicznym, jak też przestrzegać wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych.
 - 2) regulować na bieżąco czynsz oraz opłaty dodatkowe.
2. 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.
3. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w należytym stanie.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy oraz nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w najmowanym lokalu, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Najemca.
6. 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 o ile nie wynikły z przyczyn powstały z winy Najemcy.
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 klu-

czy 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. ZABEZPIECZENIE

1. W terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej Umowy Najemca wpłaci na konto bankowe Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości dwumiesięcznego czynszu wskazanego w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, po zwróceniu przez Najemcę Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 3 niniejszego paragrafu.
3. 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 w następstwie działania lub zaniechania działania ze strony Najemcy.

§ 11. ROZWIĄZANIE UMOWY, WYPOWIEDZENIE

1. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w każdym z następujących przypadków:
 - 1) w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez co najmniej (1) miesiąc, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty i upływie wyznaczonego dodatkowego 7-dniowego terminu,
 - 2) jeśli Najemca oddał Przedmiot Najmu w podnajem, poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
 - 3) w przypadku użytkowania Przedmiotu Najmu sprzecznie z jego przeznaczeniem, po uprzednim pisemnym wezwaniu do należytego realizowania Umowy z wyznaczeniem 7-dniowego terminu;
 - 4) w razie niewpłacenia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej w wysokości określonej w Umowie
2. Oświadczenie Wynajmującego w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej z podaniem przyczyny, ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez Najemcę.
3. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego Umowy z powodu zaistnienia któregokolwiek z przypadków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest do niezwłocznego protokolarnego przekazania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu oraz do opróżnienia go z ruchomości stanowiących własność Najemcy znajdujących się w Przedmiocie Najmu - w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od daty otrzymania od Wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu niniejszej umowy.
4. Jeżeli po upływie 3 dni od otrzymania przez Najemcę oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w trybie natychmiastowym Najemca nie wykona któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu Wynajmujący uprawniony będzie do usunięcia przedmiotów stanowiących własność Najemcy.

§ 12. 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 i zostanie dokonany protokolarnie.

§ 13. 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:
- Załącznik nr 1 – Oferta

.....
Wynajmujący

.....
Najemca