

UMOWA
najmu nr

zawarta w dniu w Giżycku pomiędzy:

Giżycka Ochrona Zdrowia sp. z o.o. z siedzibą w Giżycku (11-500) przy ul. Warszawskiej 41 wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000822215, NIP: 8451995130, REGON: 385294919, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 16 452 800,00 zł,

reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Andrzeja Bujnowskiego,
zwaną dalej **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....
..... zwaną dalej **Najemcą**,

a łącznie dalej **Stronami lub Stroną**,

w związku z rozstrzygnięciem przetargu PN/03/02/23 i zawarciem umowy głównej na „Świadczenie usług utrzymania czystości, transportu wewnątrzszpitalnego oraz innych czynności pomocniczych na rzecz pacjentów Giżyckiej Ochrony Zdrowia sp. z o.o.”,

o następującej treści:

§1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń Wynajmującego o łącznej powierzchni **119,41 m2** (109,41 m2 w budynku głównym i 10 m2 w budynku administracji) zlokalizowanych w budynku położonym w Giżycku przy ul. Warszawskiej 41. Usytuowanie pomieszczeń oznaczono na mapie stanowiącej **Załącznik nr 1** do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy stanowią własność Wynajmującego, a Wynajmujący jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu wyłącznie z przeznaczeniem na świadczenie usług utrzymania czystości, transportu wewnątrzszpitalnego oraz innych czynności pomocniczych na rzecz pacjentów Giżyckiej Ochrony Zdrowia sp. z o. o.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Przedmiotu Najmu i Budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń, przy czym stan

techniczny Przedmiotu Najmu zostanie opisany szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, który będzie stanowił **Załącznik nr 2** do Umowy.

§2 Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Po podpisaniu niniejszej Umowy, w dniu Wynajmujący przekaze pomieszczenie Najemcy w najem.
2. Wydanie i zwrot Przedmiotu Najmu zostaną stwierdzone podpisaniem przez obie Strony Protokołu zdawczo - odbiorczego, który będzie stanowił **Załącznik nr 2** do Umowy zawierający: stany liczników, stan techniczny Lokalu oraz jego Wyposażenie.
3. Wraz z wydaniem Przedmiotu Najmu, Wynajmujący przekaze Najemcy klucze umożliwiające korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w ilości 2 kpl. kompletów (szczegółowo opisane w Protokole zdawczo – odbiorczym, który będzie stanowił **Załącznik nr 2** do Umowy).

§3 Czas trwania najmu

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **36 miesięcy**, tj. od dniado dnia.....
2. W związku z tym, że niniejsza umowa jest zawierana w związku z rozstrzygnięciem przetargu PN/03/02/23 i zawarcia umowy głównej na „Świadczenie usług utrzymania czystości, transportu wewnątrzszpitalnego oraz innych czynności pomocniczych na rzecz pacjentów GOZ Sp. z o. o.”, w przypadku przedłużenia okresu obowiązywania umowy głównej, niniejsza Umowa najmu jest także automatycznie przedłużana, co zostanie (w celach porządkowych) stwierdzone pisemnym aneksem do niniejszej umowy.
3. Umowa ulegnie rozwiązaniu także w przypadku rozwiązania umowy głównej PN/03/02/23 na świadczenie usług kompleksowego sprzątania GOZ Sp. z o.o.
4. Ponadto Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach określonych w ust. 5 poniżej, a Najemcy w przypadkach przewidzianych w ust. 6 poniżej.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub zmienia przeznaczenie Przedmiotu Najmu oraz gdy zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - b) Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy za dwa okresy płatności, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty,
 - c) Najemca narusza inne istotne postanowienia Umowy i pomimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego, wyznaczającego 7 dniowy termin, nie zaprzestanie takich naruszeń,
 - d) Najemca oddaje Przedmiot Najmu, bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego, do używania podmiotom trzecim w całości lub w części na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego,
 - e) zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do Najemcy lub sąd nie uwzględni wniosku o wszczęcie postępowania

- upadłościowego ze względu na brak majątku Najemcy koniecznego do pokrycia kosztów postępowania upadłościowego,
- f) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji lub zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy,
6. Najemca może wypowiedzieć niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
- a) Wynajmujący nie wyda Najemcy Przedmiotu Najmu w terminie określonym w § 2 Umowy.
 - b) Wynajmujący swoim zachowaniem uniemożliwia Najemcy używanie Przedmiotu Najmu.
7. Strony z ważnych przyczyn mogą rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§4 Czynsz i inne opłaty

1. Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego **miesięczny czynsz w wysokości 3.821,12 zł netto** (słownie: trzy tysiące osiemset dwadzieścia jeden zł 12/100), na który składają się:
 - 1) czynsz najmu w kwocie: 14,00 zł netto za 1m², tj. 1.671,74 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt jeden złotych 74/100);
 - 2) opłata za media (koszty energii elektrycznej, wody, CO, podatku od nieruchomości, wywozu śmieci) – ryczałt w wysokości netto 18,00 zł/m² tj. 2 149,38 zł (słownie: dwa tysiące sto czterdzieści dziewięć złotych 38/100).
2. Najemca dokonywać będzie wpłat na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego. Termin płatności faktury – do 15 każdego miesiąca, za miesiąc z góry, na konto bankowe wskazana na fakturze.
3. Stawka czynszu, o którym mowa w ust. 1 ulega waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu w trybie, o jakim mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga aneksu do umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek w ustawowo określonej wysokości w przypadku niezachowania przez Najemcę terminu płatności.
5. Za dzień zapłaty czynszu i opłat Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§4 Prawa i obowiązki stron

1. Najemca zobowiązany jest używać Przedmiot Najmu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, a w przypadku braku szczególnych postanowień Umowy używać Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym ponad ten, w jakim został mu wydany, z uwzględnieniem zmian powstałych w wyniku zwykłego korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie, oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie ładu i porządku na terenie Lokalu.

4. Najemcę obciąża obowiązek dokonywania drobnych napraw Przedmiotu Najmu wynikających ze zwykłego używania rzeczy oraz napraw niezbędnych po zniszczeniu lub uszkodzeniu Przedmiotu Najmu na skutek okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
5. Najemca nie ma prawa oddawać Przedmiotu Najmu w całości lub w części do używania osobom trzecim, zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie, bez uzyskania pisemnej i uprzedniej zgody Wynajmującego.
6. Najemca bez zgody Wynajmującego, udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może w Przedmiocie Najmu wykonywać prac adaptacyjnych i remontów oraz czynić zmian sprzecznych z Umową lub zmian naruszających funkcjonalność albo konstrukcję Przedmiotu Najmu.
7. Najemca odpowiada we własnym zakresie i na własny koszt za zabezpieczenie Przedmiotu Najmu oraz za wszelkie rzeczy ruchome wniesione do Przedmiotu Najmu. Najemca odpowiada za wszelkie powstałe w czasie trwania niniejszej Umowy uszkodzenia Przedmiotu Najmu, choćby powstały one z winy osób trzecich, z wyłączeniem szkód spowodowanych przez Wynajmującego.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w Przedmiocie Najmu przez Najemcę.
9. Najemca zobowiązany jest stosować się do powszechnie obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP i innych podobnych przepisów w zakresie korzystania z Przedmiotu Najmu.
10. Najemca zobowiązany jest zapewnić Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym dostęp do Przedmiotu Najmu, w celu dokonania przeglądu stanu Przedmiotu Najmu albo dokonania napraw obciążających Wynajmującego lub czynności niezbędnych dla funkcjonowania innych części budynku, w terminie i w godzinach uprzednio uzgodnionych z Najemcą. W przypadku siły wyższej lub awarii, Najemca obowiązany jest udostępnić Przedmiot Najmu na każde żądanie Wynajmującego w wyznaczonym przez niego czasie. Wszelkie czynności wskazane w zdaniach poprzednich będą wykonywane w sposób niezakłócający korzystanie z Przedmiotu Najmu, a jeżeli nie jest to możliwe, to w sposób w minimalnym stopniu zakłócający korzystanie z Przedmiotu Najmu.
11. Najemca nie ma prawa do umieszczenia swoich szyldów i oznaczeń na elewacji Budynku.
12. Wyłącznie Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody spowodowane Wynajmującemu oraz osobom trzecim na skutek wykonywania jakichkolwiek prac prowadzonych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.
13. Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim na skutek prowadzonej działalności w Lokalu.

§5 Zakończenie najmu

1. W ostatnim dniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
2. W przypadku niedokonania zwrotu Przedmiot Najmu w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie do usunięcia z Lokalu rzeczy Najemcy i złożenia ich do przechowania na koszt i ryzyko Najemcy. W tym zakresie postanowienia

niniejszego ustępu stanowią pełnomocnictwo dla Wynajmującego, a Najemca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa.

3. Z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu po zakończeniu okresu najmu Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu (w wysokości jak za ostatni miesiąc okresu najmu) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiot Najmu.
4. Używanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę po wygaśnięciu Umowy z jakiegokolwiek powodu bez wyraźnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności nie powoduje w żadnym wypadku kontynuacji ani przedłużenia Umowy na czas nieoznaczony.

§6 Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich okolicznościach, czynnościach i przeszkodach mających wpływ na realizację niniejszej Umowy.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią.
3. Strony zobowiązują się dążyć do polubownego rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle wykonania niniejszej umowy. Jeżeli spór nie zostanie rozstrzygnięty w ten sposób, każda ze Stron może żądać jego rozstrzygnięcia przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Strony ustalają poniższe adresy wskazane dla celów związanych z niniejszą Umową (adresy do doręczeń):
 - a) dla Wynajmującego:
 - b) dla Najemcy:
6. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadamiania o wszelkich zmianach adresów do doręczeń pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres do doręczeń za skuteczne.
7. Wszelkie oświadczenia składane drugiej Stronie w związku z wykonaniem niniejszej Umowy, zmiany lub uzupełnienia Umowy oraz jej rozwiązanie za porozumieniem Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Załącznikami do niniejszej Umowy są następujące dokumenty, które stanowią jej integralną część:
 - a) Załącznik nr 1 - Plan Przedmiotu Najmu
 - b) Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo - odbiorczy Przedmiot Najmu
9. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

1. Załącznik nr 1 - Plan Przedmiotu Najmu
2. Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo - odbiorczy