

Umowa najmu lokalu

Zawarta w dniu w Wołominie pomiędzy:

Szpitałem Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie z siedzibą w Wołominie przy ul. Gdyńskiej 1/3, 05-200 Wołomin, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000037824, NIP 125-09-31-792, REGON 000310315, zwanym dalej **Wynajmującym** reprezentowanym przez:

..... – **Dyrektora**

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w..... przy ul., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

zwanym/ą w dalszej części umowy „**Najemcą**” łącznie zwani w dalszej części Umowy Stronami/ oddzielnie Stroną została zawarta umowa o następującej treści:

Wynajmujący oświadcza, że posiada zgodę Zarządu Powiatu Wołomińskiego wyrażoną w formie Uchwały nr..... z dnia na zawarcie umowy najmu.

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal o łącznej powierzchni 36 m², znajdujący się na parterze w budynku Głównym Szpitala Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie, ul. Gdyńska 1/3 w Wołominie do używania z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych – prowadzenia typu „Bistro”, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Wynajmowana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej- prowadzenia „Bistro” i będzie ukierunkowana na zabezpieczenie potrzeb żywieniowych pacjentów, odwiedzających oraz pracowników Wynajmującego.
3. Najemca nie może zmienić sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 2.

1. Prowadzenie bufetu polegać będzie na zapewnieniu posiłków śniadaniowych i obiadowych, zimnego bufetu, artykułów piekarniczo – cukierniczych oraz zimnych i ciepłych napojów.
 - a) Menu śniadaniowe – kanapki, sałatki, nabiał, wędliny, pasty i ewentualnie inne zimne przekąski. Bardzo oczekiwane, wskazane w miarę możliwości ciepłe śniadania takie jak: jajecznicza, omlet, owsianka, naleśniki, itp.
 - b) Menu obiadowe /lunchowe obejmujące każdego dnia co najmniej dwa rodzaje zup, w tym jedna wegetariańska, danie mięsne i co najmniej jedno danie wegetariańskie, surówki, jarzyny gotowane oraz dwa rodzaje ciepłych dodatków węglowodanowych (ziemniaki, ryż, makaron, kasza, kluski, itp.)
 - c) Każde z dań powinno być przechowywane w miejscu, w którym nie utraci swojej temperatury, aromatu, czy walorów smakowych.
 - d) Napoje gorące i zimne takie jak m.in.: kawa, herbata, soki, woda gazowana /niegazowana, napoje gazowane/niegazowane oraz pozostałe artykuły, jak produkty mleczne (jogurty, serki), owoce, wyroby cukiernicze i słodczyce itp.
 - e) W bufecie powinny znaleźć się urządzenia takie jak: podgrzewacze gastronomiczne do zup i dań głównych, systemy bufetowe (np. witryny chłodzące, dyspensery na soki itp.), kosze na pieczywo, tace i patery, szczypcy, sztuce, oraz różnego rodzaju akcesoria bufetowe, które podnoszą jego walory estetyczne.
 - f) Prowadzenie bufetu będzie polegać również na sprzedaży dań z opcją „na wynos” w tym z możliwością zakupu przez klienta do własnych opakowań. W bufecie będzie istniała możliwość zakupu ½ porcji dania lub poszczególnych elementów dania z menu obiadowego/ lunchowego.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) niedokonywania bez zgody Wynajmującego żadnych zmian i ulepszeń w lokalu, które mogłyby naruszyć substancję budynku / lokalu lub zmieniających funkcję wynajmowanego przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) dokonywania remontów, modernizacji i dostosowania lokalu na swój koszt i ryzyko po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami prawa,
- c) wyposażenia lokalu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia bufetu gastronomicznego, w tym zmiany wystroju w celu podniesienia standardów i estetyki przedmiotu najmu,
- d) realizacji, przestrzeganie ewentualnych decyzji organów kontrolnych dotyczących stanu technicznego pomieszczeń,

- e) ubezpieczenia przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami umowy, w tym posiadania obowiązkowego ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej,
 - f) przestrzegania i ponoszenia odpowiedzialności za prawidłowy proces organizacji pracy w pomieszczeniach, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności BHP, ppoż, sanitarnych, uwarunkowań budowlanych obiektu oraz prowadzonej w nim działalności,
 - g) odbiór codzienny oraz utylizacji odpadów komunalnych oraz innych odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością na własny koszt,
 - h) dokonywania napraw i konserwacji niezbędnych dla zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym,
 - i) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie najmu niezbędnych zezwoleń, koncesji, opinii i zaświadczeń oraz dokonania zgłoszeń wymaganych prawem.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik nr do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.
 3. Najemca zobowiązany jest rozpocząć prowadzenie działalności w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
 4. Po ustaniu obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania oraz uporządkować zajmowany teren w terminie 7 dni od dnia zakończenia realizacji umowy.
 5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy w budynku i na zewnątrz na terenie Szpitala wymaga poczynienia uzgodnień z Wynajmującym oraz uzyskania pisemnej zgody.
 6. Najemca ma prawo do wjazdu samochodem na teren Szpitala, zgodnie z zasadami obowiązującymi u Wynajmującego.
 7. Sprzątanie, dezynfekcja, dezynsekcja oraz dozór przedmiotu najmu oraz terenu objętego przedmiotem umowy Najemca zobowiązany jest realizować we własnym zakresie.
 8. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia odpowiednich szkoleń oraz zapoznania pracowników z przepisami ppoż. oraz do wyposażenia przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze zgodnie z zasadami oraz wymogami określonymi w odpowiednich przepisach prawa.
 9. Ubezpieczenie sprzętu, wyposażenia pomieszczeń od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz OC prowadzonej działalności gospodarczej powinno obowiązywać przez

cały czas trwania niniejszej Umowy.

10. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać całego lub choćby części przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
11. Koszty wszelkich przeróbek, modernizacji lub adaptacji pomieszczeń, a także koszty związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi obciążają w całości Najemcę i bez względu na ich charakter nie podlegają obowiązкови ich zwrotu przez Wynajmującego.
12. Działalność Najemcy prowadzona w przedmiocie najmu nie może w żaden sposób uniemożliwiać lub utrudniać prowadzenia działalności leczniczej przez Wynajmującego, jak również nie może być uciążliwa dla pacjentów Wynajmującego.
13. Przed przystąpieniem do czynności wskazanych w § 3 ust. 1 pkt b Umowy Najemca ma obowiązek sporządzenia oraz przedłożenia Wynajmującemu, w formie pisemnej planu zamierzonych prac.
14. Wynajmujący zastrzega sobie prawo weryfikacji przedłożonego przez Najemcę planu zamierzonych prac oraz jego pisemnej akceptacji bez zastrzeżeń bądź też z zastrzeżeniami, zmianami lub wytycznymi, które mają dla Najemcy charakter wiążący.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz najmu w łącznej wysokości zł (słownie:) złotych miesięcznie powiększony o należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty dodatkowe naliczane miesięczne:
 - a) za zużycie energii elektrycznej –wg wskazań podlicznika energii elektrycznej i ceny jednostkowej za kWh stosowane przez ZE,
 - b) za zużycie wody i ścieki wg wskazań wodomierza i ceny jednostkowej wskazanej przez Dostawcę.
3. W razie zmiany cen mediów Wynajmujący dokona zmiany wysokości opłat dodatkowych bez konieczności zmiany Umowy.
4. Wysokość czynszu najmu będzie podlegała corocznej waloryzacji stosownie do stopnia inflacji ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.
5. Zmiany dokonane w ramach ust. 4 następują w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy.
6. Czynsz najmu wraz z opłatami dodatkowymi płatny będzie w formie przelewu bankowego w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze Wynajmującego.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości jednego miesięcznego czynszu najmu brutto.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu niniejszej umowy, w tym czynszu najmu, szkód w urządzeniach i rzeczach Wynajmującego, opłat eksploatacyjnych, kar umownych.
3. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję, jeśli nie zajdzie konieczność do jej potrącenia na podstawie okoliczności określonych w ust. 2 niniejszego § w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego na rachunek bankowy Najemcy wskazany w drodze pisemnej informacji.
4. W razie powstania szkód w urządzeniach i rzeczach Wynajmujący ma prawo potrącić kwotę odpowiadającą wysokości szkody, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Wynajmującego i Najemcę. O potrąceniu Wynajmujący powinien niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę, który obowiązany jest uzupełnić kaucję w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia.
5. Strony dopuszczają kompensatę wzajemnych wierzytelności.

§ 6.

Umowa zostaje zawarta na okres..... licząc od dnia zawarcia umowy,
tj. od dniar. do dniar.

§ 7.

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja Najemcy,
 - b) przedmiot Umowy stanie się konieczny do prowadzenia działalności Wynajmującego w innym zakresie,
 - c) w razie naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień niniejszej Umowy,
 - d) rozpoczęcia robót budowlanych (kompleksowa modernizacji budynku Szpitala – zmiana przeznaczenia pomieszczeń).
2. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) ogłoszenia upadłości lub likwidacji przez Najemcę.

3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) oddania przedmiotu umowy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem,
 - c) zalegania z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za trzy pełne okresy płatności,
 - d) dokona adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie 7 dni od rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.

§ 8.

1. Po ustaniu umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w terminie 7 dni od ustania umowy.
2. Czynsz najmu za okres wskazany w § 4 ust. 1 zostanie naliczony proporcjonalnie do dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości 1 000,00 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania wraz z świadczeniami dodatkowymi.
4. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony w sporządzonym protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 9.

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w formie kar umownych.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne za:
 - a) zwrot przedmiotu najmu po upływie terminu określonego w § 8 ust.1 umowy w wysokości 5% czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - b) za przekroczenie terminu, o którym mowa w § 2 ust 3 umowy w wysokości 5 % czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie 14 dni po wystawieniu noty obciążeniowej należne kary umowne. Naliczenie przez Wynajmującego kary

umownej następuje przez sporządzenie noty księgowej wraz z pisemnym uzasadnieniem oraz terminem zapłaty.

4. Wynajmujący, po wystawieniu przez niego noty obciążeniowej, ma prawo do potrącenia należności naliczonych Najemcy z tytułu kar umownych z kaucji.

§ 10.

W sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy Wynajmującego reprezentować będzie:

1) Szpital - Kierownik Sekcji Gospodarczej i Obsługi,
telefon do kontaktu: . (22) 76 33 208.
e-mail: . violetta.nida@szpitalwolomin.pl.

Najemcę reprezentować będzie:

2)
telefon do kontaktu:
e-mail:

§ 11.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie tej umowy za zgodą stron wymagają dla wywołania skutków prawnych zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).
3. Strony postanawiają, że ewentualne spory mogące powstać w związku z niniejszą Umową rozstrzygane będą przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszystkie wymienione w treści niniejszej Umowy Załączniki stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

.....
[podpisy przedstawicieli Najemcy]

.....
[podpisy przedstawicieli Wynajmującego]