

## Umowa najmu nr K9/2022/DZP/N/...

zawarta w Warszawie w dnia ..... 2022 r. na podstawie zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. pomiędzy:

**Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny, Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej**, z siedzibą w Warszawie przy ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, nr kodu 02-544, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080373, NIP 5212935318, REGON: 012045743 reprezentowanym przez

.....  
zwanym dalej **Wynajmującym**

a

firmą .....z siedzibą w ..... przy ulicy ....., nr kodu ....., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., REGON ..... NIP ..... reprezentowaną przez:

.....  
zwaną dalej **Najemcą**,

następującej treści:

### Przedmiot umowy

#### § 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń zlokalizowanych na III piętrze w budynku Szpitala Specjalistycznego im. Świętej Rodziny w Warszawie przy ulicy Madalińskiego 25, znajdujących się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia łączna przedmiotu najmu wynosi 110 m<sup>2</sup>.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

#### § 2.

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia ... zawierającego opis stanu technicznego, w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w ww. przedmiocie najmu oraz stanu liczników.
3. Wynajmujący oświadcza, że akceptuje projekt wnętrza przedmiotu najmu, złożony przez Najemcę wraz ofertą.
4. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2., będzie stanowił podstawę do oceny wyjściowego stanu technicznego przedmiotu najmu, przy rozliczeniu stron po zakończeniu niniejszej umowy.

### **§ 3.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności gastronomicznej, obejmującej produkty gotowe i/lub wytworzone na miejscu tj. prowadzenie bufetu z asortymentem (śniadania, obiady) , w szczególności:
  - kanapki świeże,
  - zupy,
  - dania mięsne, jarskie i rybne w szerokim asortymencie rodzajowym,
  - dodatki typu ziemniaki, kasze, ryż, makarony, surówki, sałatki, warzywa gotowane, itp.,
  - dania w zestawach obiadowych zaproponowanych przez Najemcę z uwzględnieniem możliwości samodzielnego komponowania zestawu przez klienta,
  - ciasta i desery,
  - napoje ciepłe i zimne z wyłączeniem napojów alkoholowych,
  - inne posiłki nie wymienione w opisie.
2. Najemca oświadcza, że wszystkie posiłki będą sporządzane ze świeżych produktów i będą przygotowywane bezpośrednio, bezpośrednio przez pracowników Najemcy. Praca kuchni i urządzeń możliwa jest w godzinach od 4:00 do 22:00, z zastrzeżeniem, że prace i czynności wywołujące hałas, będą wykonywane nie wcześniej niż od godz. 7:00 do godz. 22:00.
3. Najemca oświadcza, że pracownicy zatrudnieni przy przygotowywaniu i sprzedaży posiłków posiadają aktualne badania mikrobiologiczne.
4. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania zakazu sprzedaży w przedmiocie najmu napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
6. Najemca zobowiązuje się do bieżącego sprzątania i utrzymania w czystości przedmiotu najmu, w tym do sprzątania brudnych naczyń, powierzchni i stolików.
7. Najemca będzie prowadził działalność co najmniej 5 dni w tygodniu (od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 - 15:00).
8. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.

### **Obowiązki stron**

#### **§ 4.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, w szczególności takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda oraz odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów zapewnia Wynajmujący.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub wodno - kanalizacyjnej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również będące wynikiem braku dostaw wymienionych mediów, za które nie odpowiada Wynajmujący.
3. Wynajmujący, w ramach umowy, udostępni Najemcy jedno miejsce parkingowe dla samochodu dostawczego. Najemca zobowiązuje się prowadzić dostawy do przedmiotu najmu – w sposób jak najmniej uciążliwy dla pacjentów.

## § 5.

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3. niniejszej umowy.
2. Dbalności o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań Wynajmującego.
3. Niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. Nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.
5. Przestrzegania zasad epidemiologiczno-sanitarnych odnośnie przedmiotu najmu i personelu Najemcy.

## § 6.

1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu protokołu z kontroli inspekcji sanitarnej wynajmowanego pomieszczenia – po każdej kontroli przeprowadzonej u Najemcy. Jeżeli na Wynajmującego zostanie nałożona kara przez uprawniony organ, spowodowana przyczynami leżącymi po stronie lub zawinionymi przez Najemcę, to Najemca zwróci Wynajmującemu kwotę kary na pisemne żądanie Wynajmującego.
2. W przypadku zasądzenia prawomocnym wyrokiem sądu od Wynajmującego na rzecz osoby trzeciej odszkodowania wynikającego z działań lub zaniechań Najemcy i wszelkich związanych z nim kosztów, w tym kosztów sądowych i egzekucyjnych, Wynajmującemu będzie przysługiwać roszczenie o zwrot całości kwot zapłaconych na rzecz tej osoby.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność prawną wobec Wynajmującego, jak i bezpośrednio wobec osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone wskutek niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy, spowodowane przez pracowników Najemcy lub osób, którymi Najemca posługuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy, w tym powstałe wskutek czynu niedozwolonego.
4. Najemca jest zobowiązany do legitymowania się aktualną polisą lub innym dokumentem potwierdzającym ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Suma ubezpieczenia, na którą wystawiona jest polisa OC, nie może być niższa niż 100 000, 00 zł. Kopia polisy OC jest **Załącznikiem nr 1** do umowy.

## § 7.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
  - b) bieżących napraw przedmiotu najmu, w szczególności wymiany sprzętu instalacji elektrycznej (np. żarówki, świetlówki, bezpieczniki)
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

## § 8.

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie i udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1., Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie, uzgodnione obopólnie przez Strony w formie pisemnej w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

## **Czynsz**

### **§ 9.**

1. Miesięcznie Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości ... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, (słownie: .....) za 1m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Ogółem czynsz wynosić będzie ..... brutto miesięcznie, (słownie ....) miesięcznie.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1., Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odpadów komunalnych, medycznych oraz odprowadzania ścieków, według zasad określonych w § 21. niniejszej umowy.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa **załącznik nr 2** niniejszej umowy.
4. Niezależna od Wynajmującego zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odszkodowania w wysokości 300 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

### **§ 10.**

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury przez Wynajmującego.
2. Ewentualne udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności lub rozłożenie ich na raty może nastąpić na piśmie na pisemny wniosek Najemcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## **§ 11.**

Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

## **Kaucja gwarancyjna**

### **§ 12.**

1. Po zawarciu umowy, najpóźniej do dnia ... , Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego nr 63 1050 1025 1000 0022 9386 9893 kaucję gwarancyjną w wysokości ..... zł, słownie: ....
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1., przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe lub też odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

## **Czas trwania umowy**

### **§ 13.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 1 grudnia 2022 r. umowy do dnia 31 marca 2023 r.**
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
  - a) Najemca będzie zalegać z płatnością czynszu lub opłat dodatkowych dłużej niż dwa miesiące i nie ureguluje opłat na wezwanie Wynajmującego, zakreślające dodatkowy miesięczny termin na zapłatę,
  - b) Najemca opóźni się trzykrotnie w okresie obowiązywania umowy z opłatą czynszu lub opłat dodatkowych dłużej niż jeden miesiąc.
3. Umowa może zostać wypowiedziana przez Najemcę na piśmie pod rygorem nieważności z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy przedmiot najmu posiada wady istotnie utrudniające korzystanie z niego, które pomimo uprzedniego pisemnego wezwania nie zostały usunięte przez Wynajmującego.
4. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron na piśmie w wyjątkowych sytuacjach, których nie można było przewidzieć w dniu jej podpisania.

## **Rozwiązanie umowy**

### **§ 14.**

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku:

1. Naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
  - a) dopuszczenia się samowoli budowlanej,
  - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
  - c) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie

z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (w szczególności ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3.

2. Złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.
3. Skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
4. Postawienia najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
5. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

### **Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy**

#### **§ 15.**

1. Najemca zobowiązuje się do protokolarnego przekazania i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

#### **§ 16.**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do demontażu własnego wyposażenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy należących do Najemcy. Koszt remontu przedmiotu najmu doprowadzającego przedmiot najmu do stanu z dnia jego wydania obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu z daty jego zwrotu stanowiąc będzie protokół zdawczo - odbiorczy z dnia ...
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

### **Doręczenia**

#### **§ 17.**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresami:  
Wynajmujący - Szpital Specjalistyczny im. Świętej Rodziny, ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, 02-544 Warszawa,  
Najemca – .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2. powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1. uznaje się za doręczone.

### **Postanowienia dodatkowe**

#### **§ 18.**

1. Najemca obowiązany jest w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z tytułu ewentualnych zaległości do wysokości 6-miesięcznego czynszu w zapłacie czynszu lub

innych opłat, lub wydania (zwrotu) przedmiotu najmu - po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, przy czym o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu Wynajmujący będzie mógł wystąpić do dnia ..... r.

2. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy ww. oświadczenia. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się do posiadania polisy OC od prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu, w szczególności te wyrządzone w związku z realizacją przedmiotu umowy, ważną przez cały okres obowiązywania umowy, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 100 000,00 PLN i okazywać tę polisę na każde żądanie Zamawiającego. Kopia polisy OC obowiązującej w dacie zawarcia umowy stanowi Załącznik nr 1 do umowy. Brak ważnej polisy OC Wykonawcy, uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od ujawnienia tego faktu.
5. Wynajmujący oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1. ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 2058 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
6. Wynajmujący oświadcza, że jest Administratorem Danych Osobowych i przetwarza dane osób fizycznych, w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej zwanym RODO).

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 19.**

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

#### **§ 20.**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 21.**

1. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia dodatkowe, na podstawie not obciążających płatnych w terminie 14 dni od dnia doręczenia:
  1. energia elektryczna:
    - a) zgodnie ze wskazaniem licznika wg aktualnych stawek opłacanych przez Wynajmującego (aktualnie 0,28 zł/KWh + 23 % VAT), energia elektryczna – zakup (0,46 zł.KWh + 5 % VAT),
  2. zryczałtowane opłaty za:
    - a) centralne ogrzewanie – 401,40 zł brutto za 1 miesiąc w okresie grzewczym (od października do marca włącznie).
    - b) zimna woda – 3,60 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie + 8 % VAT,
    - c) ciepła woda – 13,57 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie + 5 % VAT,
    - d) Ścieki - 5,52 zł/m<sup>2</sup> netto miesięcznie + 8 % VAT
  3. Podatek od nieruchomości – 25,74 zł/m<sup>2</sup> rocznie (płacony raz w roku do 31 marca

proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów)

4. Odpady komunalne:

- a) Odpady zmieszane: 47,00 zł netto/1 pojemnik 1 100 l,
- b) Papier 17 zł netto/ 1 pojemnik 1100 l.
- c) Szkło 8,00 zł netto / 1 pojemnik 1 100 l.
- d) Metale i tworzywa sztuczne – 36 zł netto/ 2 pojemniki 1 100 l.
- e) Odpady BIO 60 zł netto /4 pojemniki 120 l.

**§ 22.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 23.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**