

Projektowane Postanowienia Umowy

Umowa najmu nr

zawarta w Warszawie w dniu r. w wyniku postępowania przeprowadzonego na podstawie zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. z późn. zm. pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny, Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, numer kodu 02 544, wpisanym do rejestru 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 Dyrektora Szpitala mgr inż. Marię Dziurę,
zwanym dalej **Wynajmującym**

i

....., z siedzibą, nr kodu
..... wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, NIP
....., REGON, reprezentowaną przez

.....
zwaną dalej **Najemcą**,
następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia zlokalizowanego na poziomie „0” budynku, w Holu Głównym – Patio – po lewej stronie, znajdujących się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia łączna przedmiotu najmu wynosi 31,50 m².
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 1 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 r., zawierającego opis stanu technicznego, w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w ww. przedmiocie najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że akceptuje projekt aranżacji wnętrza przedmiotu najmu, złożony przez Najemcę wraz ofertą. Najemca we własnym zakresie zaadaptuje i wyposaży pomieszczenie stanowiące przedmiot najmu zgodnie z projektem aranżacji w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy.
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 działalności gastronomicznej i handlowej pn. „.....”, oferującej następujące artykuły: kawa i herbata w szerokim zakresie rodzajowym, zimne napoje (z wyłączeniem alkoholowych), soki owocowe, soki ze świeżych owoców sporządzane na miejscu, koktajle owocowe, koktajle owocowo – warzywne, ciastka, desery, słodczyce, przekąski, jogurty; sery, serki, owoce,

warzywa, sałatki owocowe, sałatki warzywne, pasty, dania, wyroby gotowe, prasa, książki.
Prowadzenie punktu nadawania i odbioru przesyłek.

2. Najemca będzie prowadził działalność przez 7 dni w tygodniu tj. od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00 do 19:00. W soboty i niedziele w godzinach 9:00 do 15:00.
3. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w §1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

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, ciepła i zimna woda, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie. 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.

§ 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. Dbalości 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.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
 - a) usuwania niedrożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - b) bieżących napraw przedmiotu najmu, w szczególności wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - c) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, w szczególności do malowania całego przedmiotu najmu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7.

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

§ 8.

1. Miesięcznie Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości zł netto za 1 m² powierzchni najmu, słownie:złoty netto za 1 m² powierzchni najmu. Ogółem czynsz najmu wynosić będzie zł brutto miesięcznie, słownie: brutto 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, ciepłej i zimnej wody i odprowadzenia ścieków, odbioru odpadów komunalnych oraz centralnego ogrzewania, według zasad określonych w § 20 niniejszej umowy.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa Załącznik nr 2 do 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.

§ 9.

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.

§ 10.

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

Kaucja gwarancyjna

§ 11.

1. Po zawarciu umowy, najpóźniej do dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego nr 63 1050 1025 1000 0022 9386 9893 kaucję gwarancyjną w wysokości złotych.
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

§ 12.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat i obowiązuje od dnia 15 lipca 2024 r. do dnia 14 lipca 2027 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 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

§ 13.

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (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.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14.

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.

§ 15.

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 stanowić będzie protokół zdawczo - odbiorczy z dnia r.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 16.

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 –,, numer kodu
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 wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia dodatkowe

§ 17.

1. Najemca obowiązany jest w ciągu 30 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 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 30 dni od daty podpisania umowy ww. oświadczenia. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. 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 300 000,00 PLN i okazywać tę polisę na każde żądanie Zamawiającego. Kopia polisy OC obowiązującej w dacie zawarcia umowy stanowi Załącznik nr 3 do umowy. Brak ważnej polisy OC Wykonawcy, uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od ujawnienia tego faktu.
5. Najemca 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 2001 r. nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnieniu, o którym mowa w ust. 5, nie będą podlegały informacje stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

Postanowienia końcowe

§ 18.

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

§ 19.

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

§ 20.

1. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia dodatkowe, na podstawie wystawionych faktur VAT płatnych w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych Załącznik nr 2 obejmują:

- opłatę za energię elektryczną wg wskazań podlicznika i obowiązującej taryfy;
- opłatę miesięczną za ogrzewanie w sezonie grzewczym (od października do marca) wg. obowiązującej taryfy;
- opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków wg wskazań podlicznika i obowiązującej taryfy;
- odbiór odpadów komunalnych zgodnych ze stawkami podpisanymi przez Szpital z odbiorcą odpadów komunalnych;
- podatek od nieruchomości - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów, który wynosi zł/m² rocznie tj. zł.

§ 21.

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

§ 22.

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

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 2
do umowy nr na najem pomieszczeń
na działalność gastronomiczną i handlową typu „Barek Kawowy”,
zawartej w dniu
między
Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny w Warszawie
a
.....

Wykaz świadczeń dodatkowych:

L.p.	Media	zł/m ³ /kW/h	Stawka VAT	Ilość zużytych mediów	Wartość netto	Wartość brutto
1.	Energia elektryczna – dystrybucja	0,26	23%			
2.	Energia elektryczna – zakup	0,71	23%			
3.	Dostarczenie zimnej wody	4,22	8%			
4.	Podgrzanie ciepłej wody	70,73	23%			
5.	Odprowadzenie ścieków	6,41	8%			

Zużycie mediów wg wskazań podliczników.

Centralne ogrzewanie – 1 m² – 3,67 zł netto zł/m² netto miesięcznie + 23 % VAT, czyli 142,14 zł brutto miesięcznie w okresie grzewczym (od października do marca włącznie).

L.p.	Rodzaj odpadów komunalnych	Pojemność 1 pojemnika	Cena netto za odbiór odpadów komunalnych	Stawka VAT	Ilość zużytych pojemników	Wartość netto	Wartość brutto
1.	Odpady zmieszane	SM – 1 100 l.	68,00 zł	23%			
2.	Metale i tworzywa sztuczne	SM – 1 100 l.	35,00 zł	23%			
3.	Papier	SM – 1 100 l.	33,00 zł	23%			
4.	Szkło	SM – 1 100 l.	30,00 zł	23%			
5.	BIO	SM – 120 l.	25,00 zł	23%			

Wynajmujący

Najemca