

WYNAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

OPIS PRZEDMIOTU NAJMU:

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu: o powierzchni użytkowej 68,30 m², powierzchnia pomieszczeń przyziemia wynosi 11,70 m², razem powierzchnia pomieszczeń wynosi 80,00 m².

(prowadzenie bufetu z przeznaczeniem dla pracowników SZPZOZ, pacjentów Szpitala oraz ich opiekunów lub osób odwiedzających).

Przekazanie Najemcy pomieszczeń nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Najemcę i Wynajmującego (zwrotne przekazanie również).

Na terenie lokalu dostępne są media: woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie.

Powierzchnia zlokalizowana jest na poziomie I piętra budynku B.

Okres wynajmu powierzchni użytkowych - 3 lata.

Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia wizji lokalnej powierzchni użytkowej przeznaczonej do wynajęcia. Informacji o przedmiocie najmu oraz terminie wizji udziela Kierownik Działu Techniczno - Eksploatacyjnego Małgorzata Szkopek.

WARUNKI I CEL PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI:

1. Na powierzchni przeznaczonej do wynajmu Najemca zobowiązuje się do prowadzenia bufetu na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym (zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, ppoż., bhp, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego). Za wadliwe użytkowanie przedmiotu zawieranej Umowy zostanie obciążony Najemca, który poniesie koszty napraw i ewentualnych strat poniesionych przez Wynajmującego. Najemca ma obowiązek m.in.:

- użytkować przedmiot niniejszej Umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego;

- ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń;

- dokonywania na własny koszt bieżących napraw okien, drzwi, zamków oraz innych elementów wyposażenia budynku, a także konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ściennych, odświeżania (m.in. malowanie ścian) i dezynfekcji wynajmowanych pomieszczeń (w razie konieczności);

- Najemca zobowiązany jest do modernizacji odcinka sieci kanalizacyjnej (na swój koszt), modernizacja sieci zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego;**

- ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony ppoż., bhp związanych z wszelkimi ewentualnymi uchybieniami w zakresie przestrzegania przepisów w niniejszych zakresach;**

- przedmiot najmu przeznaczony tylko dla Najemcy, bez możliwości oddania przedmiotu umowy w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym podmiotom lub osobom trzecim;

- usuwania i unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszelkich odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności, również innych niż komunalne na własny koszt. Najemca ma obowiązek zawrzeć i przedstawić Wynajmującemu do wglądu Umowy na wywóz odpadów w terminie do 5 dni od podpisania Umowy Najmu. Wynajmujący ma prawo żądać w każdym momencie trwania Umowy dokumentów potwierdzających przekazywanie odpadów;
 - zwrócić przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania;
 - ubezpieczyć przedmiot niniejszej Umowy m.in. od zdarzeń losowych, ognia przez czas trwania Umowy i złożenia opłaconej kopii umowy ubezpieczenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od zawarcia Umowy Najmu lokalu;
 - Wszelkie koszty związane zarówno z bieżącą konserwacją, niezbędnymi naprawami oraz ewentualną modernizacją pomieszczeń objętych przedmiotem Umowy obciążają Najemcę, który nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu nawet po zakończeniu obowiązywania Umowy lub po jej rozwiązaniu;
- 2.Działalność będzie prowadzona na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym.
- 3.W ramach prowadzonej działalności Najemca zapewni:
- a). sprzedaż posiłków, w tym m.in.: zestawy śniadaniowe oraz obiadowe, przekąski
 - b). sprzedaż napojów gorących i zimnych (kawa, herbata, woda, soki, itp.)
 - c). sprzedaż drobnych artykułów spożywczych i prasy
- 4.Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie wyposażenia kuchni i bufetu w niezbędny sprzęt, urządzenia, stoliki i krzesła, zastawę stołową i inne niezbędne przedmioty.
- 5.Dostawa wszelkich artykułów do lokalu może odbywać się tylko i wyłącznie w wyznaczonym miejscu i własnym środkiem transportu w godzinach 7:00-16:00 miejscami wskazanymi przez Wynajmującego.
- 6.Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem konkursu.
- 7.W lokalu obowiązywać będzie zakaz palenia tytoniu oraz zakaz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych.
- 8.W lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz korzystania z butli gazowych, dozwolone jest jedynie korzystanie z palników elektrycznych.
- 9.W lokalu nie będzie prowadzona działalność przemysłowa.
- 10.Najemca zobowiązuje się do założenia separatora tłuszczu.
- 11.Najemca przed wykonaniem jakichkolwiek prac związanych z przeprowadzeniem remontu objętych wynajmem, zobowiązany jest do uzyskania wymaganych stosownymi przepisami pozwoleń (jeśli są wymagane), przedstawienia koncepcji zmian Wynajmującemu i uzyskania jego akceptacji. Wszelkie koszty związane z przeprowadzonymi robotami ponosi Najemca. Najemca może (jedynie w przypadku pisemnej zgody Wynajmującego) zaadaptować lub zmodernizować (dostosować) wynajmowane pomieszczenia celem polepszenia warunków prowadzonej działalności (m.in. wszystkie prace na koszt Najemcy, przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, uzyskanie niezbędnych uzgodnień, opinii i zatwierdzeń dokumentacji projektowej, wykonania wszelkich robót zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami, uzyskania od właściwych organów niezbędnych decyzji, pozwoleń (jeśli są wymagane) itp., przekazania Wynajmującemu po zakończeniu całości prac całej dokumentacji, prace nie mogą zaburzać normalnego funkcjonowania poszczególnych szpitalnych komórek.
- 12.Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usuwania na własny koszt wszelkich usterek oraz awarii.

13. Najemca zobowiązany jest posiadać wykształcenie kierunkowe – gastronomiczne oraz doświadczenie w przygotowywaniu posiłków zbiorowego wyżywienia min. 1 rok.

14. Pożądany termin rozpoczęcia działalności, od którego będzie naliczany czynsz wynajmu oraz opłat za media to 30 dni od rozstrzygnięcia konkursu.

15. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej oraz go podnajmować. W razie naruszenia powyższego obowiązku, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

16. Najemca jest zobowiązany do podpisania stosownej umowy na wywóz odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności i przedstawienia jej Wynajmującemu w terminie do 5 dni od podpisania umowy najmu. Wynajmujący jest uprawniony do żądania w każdym czasie dokumentów potwierdzających przekazania odpadów, zgodnie z zawartą umową na ich usunięcie.

17. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od prowadzonej działalności.

18. Pomieszczenie bufetu musi być kompleksowo odnowione, koszty remontu – w całości po stronie firmy Wynajmującej.

ZASADY NALICZANIA I WNOSZENIA OPŁAT:

1. Minimalna cena za wynajem 1 m² powierzchni użytkowej:

22,57 zł netto + opłata za media na podstawie wskazań liczników

Minimalna cena za wynajem 1 m² pomieszczeń przyziemia:

21,49 zł netto

Czynsz najmu pomieszczeń użytkowych - ryczałt kwota całkowita comiesięczna

W okresie od 1 czerwca do 30 września istnieje możliwość wynajęcia dodatkowej powierzchni - „taras” – 5 m²

Minimalna cena za wynajem 1 m² tarasu:

22,57 zł netto

Stawka czynszu-zarówno powierzchni użytkowej, jak i pomieszczeń przyziemia nie zawiera opłat eksploatacyjnych za tzw. media, które będą użytkowane przez Najemcę.

Najemca zobowiązany do wnoszenia na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania.

Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców. Kwoty czynszu będą ponoszone przez Najemcę od dnia podpisania Umowy Najmu do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń.

2. Cenę oferty należy wyliczyć przez przemnożenie zaoferowanej ceny za 1 m² (nie mniejszą niż wskazana w pkt. 1 powyżej) przez ilość metrów przeznaczonych do wynajmu.

3. Czynsz za wynajem wnoszony będzie w formie opłat miesięcznych. Zapłata będzie następować z góry w terminie do 10-ego dnia miesiąca.

4. Wysokość czynszu będzie podlegała rewaloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS (dwa razy w ciągu roku).