

WZÓR umowy
UMOWA NR
NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta dnia 2024 r. w Dziekanowie Leśnym, pomiędzy:

Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy z siedzibą w Dziekanowie Leśnym przy ul. Konopnickiej 65, 05 - 092 Łomianki, 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: 0000072265, NIP: 118-13-49-898; Regon: 000291210, reprezentowanym przez:

Agnieszka Szpakowską – p.o. Dyrektora Szpitala

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

..... przy ul. w, wpisanym do rejestru
Prowadzonym przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS:, o nadanym NIP:, Regon:
reprezentowanym przez:

/ lub

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „.....” w (adres
.....), o nadanym NIP: i Regon:

zwaną dalej „Najemcą”,

łącznie zwane dalej „Stronami”, a każda z nich oddzielnie „Stroną”.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu na: **najem lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 82,00 m²** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności niekolidującej i niekonkurencyjnej w stosunku do zadań statutowych **Wynajmującego**, przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 rok z późniejszymi zmianami, w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie.

§ 1

1. **Wynajmujący** z dniem podpisania niniejszej umowy oddaje **Najemcy** do używania pomieszczenia o łącznej powierzchni 82 m², łącznie z tarasem, zlokalizowane na parterze budynku Pawilonu B (wejście od łącznika II D) w SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, przy ul. M. Konopnickiej 65, 05-092 Łomianki z przeznaczeniem na prowadzenie usług gastronomicznych dla pacjentów i ich opiekunów oraz personelu SZPZOZ im. Dzieci Warszawy.

2. Szczegółowe warunki i cele prowadzenia bufetu są wskazane w Załączniku nr 1 - Opisie przedmiotu zamówienia do niniejszej umowy, a szczegółowy wykaz pomieszczeń (rzut lokalu użytkowego) zawiera załącznik nr 2.
3. Przekazanie **Najemcy** pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez **Najemcę** i **Wynajmującego** będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy.
4. Zwrotne przekazanie **Wynajmującemu** pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, po zakończeniu okresu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez **Wynajmującego** i **Najemcę**.
5. Powierzchnia punktu gastronomicznego została wyposażona w zestaw przyłączy mediów, umożliwiający **Najemcy** podjęcie działalności gastronomicznej: sieć wodociągową (cwu, zw), elektryczną i kanalizacyjną.

§2

1. **Najemca** może, za zgodą **Wynajmującego** zaadaptować lub zmodernizować (dostosować) wynajmowane pomieszczenia celem polepszenia warunków prowadzonej działalności.
2. Ewentualne zaadaptowanie i modernizacja przez **Najemcę** wynajmowanych pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na koszt własny **Najemcy**.

§3

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 niniejszej umowy, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, PPOŻ, BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego. Skutki finansowe i organizacyjne wadliwego użytkowania przedmiotu niniejszej umowy obciążają **Najemcę**, który poniesie koszty napraw i ewentualnych strat poniesionych przez **Wynajmującego**;
 - 2) używania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego;
 - 3) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z ewentualnymi nakładami na nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta umowa lub po rozwiązaniu umowy;
 - 4) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń, w tym podatków oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem niniejszej umowy;
 - 5) dokonywania na własny koszt bieżących napraw okien, drzwi, zamków i innych elementów wyposażenia budynku; konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ściennych; odświeżania (m.in. malowania) i dezynsekcji (w razie potrzeby) wynajmowanych pomieszczeń, przy czym poniesione przez **Najemcę** nakłady nie będą podlegały zwrotowi;
 - 6) ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony PPOŻ i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych tymi zakresami;
 - 7) nieoddawania przedmiotu umowy w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym podmiotom i osobom trzecim;
 - 8) do usuwania i unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powstających w wyniku prowadzonej działalności odpadów, innych niż komunalne, na własny koszt. **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia **Wynajmującemu** umowy na wywóz odpadów w terminie do 5 dni po podpisaniu umowy najmu. **Wynajmujący** jest uprawniony do żądania w każdym czasie dokumentów potwierdzających przekazywanie odpadów, zgodnie z zawartą umową na ich usunięcie;

- 9) zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania;
 - 10) ubezpieczenia przedmiotu niniejszej umowy od ognia i zdarzeń losowych przez okres trwania umowy i złożenia opłaconej kopii umowy ubezpieczenia **Wynajmującemu**, w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy;
 - 11) ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, oraz swoje mienie od skutków kradzieży, zalania, pożaru itp.
 - 12) nieprowadzenia w lokalu działalności przemysłowej;
 - 13) założenia separatora tłuszczu, czyszczenie separatora tłuszczu według potrzeb (minimum raz w roku) wraz z wpisem do książki eksploatacji separatora.
2. W ramach prowadzonej działalności Najemca zapewni:
- 1) sprzedaż posiłków, w tym m.in.: zestawy śniadaniowe oraz obiadowe, przekąski;
 - 2) sprzedaż napojów gorących i zimnych (kawa, herbata, woda, soki, itp.);
 - 3) sprzedaż drobnych artykułów spożywczych i prasy.
3. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia na własny koszt zaplecza kuchennego, sali konsumpcyjnej i bufetu w urządzenie, sprzęty oraz inne akcesoria pozwalające na prawidłowe realizowanie zadań usługowych.
 4. Wszelkie działania dotyczące aranżacji sali konsumpcyjnej i bufetu wykonywane będą po uzgodnieniu z Wynajmującym.
 5. Dostawa wszelkich artykułów do lokalu może odbywać się wyłącznie w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu i własnym środkiem transportu w godzinach 7:00-16:00.
 6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności gastronomicznej w lokalu będącym przedmiotem przetargu.
 7. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie od chwili przekazania mu kluczy od lokalu przygotować najmowany obiekt do podjęcia działalności gastronomicznej, zgodnie z przedmiotem przetargu oraz stosownymi przepisami sanitarnymi i ppoż.
 8. W lokalu obowiązywać będzie zakaz palenia tytoniu oraz zakaz sprzedaży i spożywania napojów alkoholowych.
 9. W lokalu obowiązuje bezwzględny zakaz korzystania z butli gazowych, dozwolone jest jedynie korzystanie z palników elektrycznych.
 10. 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.
 11. 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. 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.
 14. 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 zobowiązany do usuwania wszelkich odpadów i nieczystości ze stołówki, w tym m. in. komunalnych, surowcowych i organicznych, czyszczenia separatora tłuszczów.

15. Wszelkie koszty związane z bieżącą konserwacją, niezbędnymi naprawami oraz ewentualną modernizacją pomieszczeń objętych umową obciążają **Najemcę**, który nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu.

§4

1. Strony umowy ustalają następujące opłaty ponoszone przez **Najemcę** na rzecz **Wynajmującego**:

- 1) czynsz najmu pomieszczeń w wysokości zł netto miesięcznie (słownie: zł) tj. brutto (słownie:), natomiast cena za wynajem 1 m² powierzchni lokalu użytkowego łącznie z tarasem w wysokościzł netto , tj. brutto(słownie:).

Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących stawek na dzień wystawienia faktury stawka czynszu nie zawiera opłat eksploatacyjnych za tzw. media, które będą wykorzystywane przez **Najemcę**;

- 2) opłaty eksploatacyjne, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Kwota czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy ponoszona będzie przez **Najemcę** od daty obowiązywania niniejszej umowy do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy.
3. Czynsz za wynajem wnoszony będzie w formie opłat miesięcznych. Zapłata będzie następować „z góry” w terminie do 15-ego dnia miesiąca.
4. **Najemca** zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz **Wynajmującego** opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania.
5. Koszty zużycia mediów refakturowane będą, według wskazań podliczników energii elektrycznej, ilość metrów sześciennych zużytej wody ciepłej i zimnej na podstawie odczytu wodomierzy i cen zgodnych z zawartą umową z dostawcami, w terminach wynikających z wystawianych przez dostawców faktur. Termin płatności w okresach miesięcznych do 15 – ego każdego miesiąca.
6. Do kwot netto określonych w § 4 ust. 1 i 4 niniejszej umowy, **Wynajmujący** doliczy podatek VAT, zgodny z obowiązującym prawem i obciąży **Najemcę** kwotą brutto.
7. Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec podwyższeniu w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców.
8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy **Wynajmującego**.
9. Stawka czynszu będzie podlegała corocznej waloryzacji na początek roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
10. Zmiana wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wymaga zawarcia aneksu zmieniającego w formie pisemnej.
11. Za nieterminowe uiszczenie czynszu i opłat eksploatacyjnych **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

§ 5

Umowa zawarta zostaje na okres 3 lat, tj. od dnia do dnia

§6

1. Umowa ulega rozwiązaniu:

- 1) z upływem terminu na jaki została zawarta;
2) w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.

2. Każdej ze **Stron** przysługuje prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca** narusza postanowienia zawartej umowy, a w szczególności:
 - 1) niewłaściwie używa przedmiotu najmu, w całości lub części;
 - 2) używa przedmiotu najmu dla celów innych, niż wynikające z niniejszej umowy, w całości lub części;
 - 3) dopuszcza się pogorszenia jego stanu technicznego lub jego zniszczenia;
 - 4) odmawia wykonania napraw i usunięcia usterek obciążających **Najemcę**;
 - 5) nie respektuje przepisów i zasad porządkowych obowiązujących u **Wynajmującego**;
 - 6) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności;
 - 7) odda przedmiot najmu innym podmiotom lub osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem, w całości lub w części;
 - 8) nie przedstawił w wymaganym terminie umowy na wywóz i unieszkodliwianie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności.
4. **Wynajmujący** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) zostanie ogłoszona upadłość lub zostanie otwarta likwidacja **Najemcy**;
 - 2) zostanie wszczęte postępowanie naprawcze w stosunku do **Najemcy**.
5. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy, w przypadku ograniczenia prowadzonej przez siebie działalności, likwidacji, upadłości, rozwiązania lub przekształcenia bez prawa do odszkodowania w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej.

§ 7

1. **Wynajmujący** naliczy kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 1) naruszenia zapisu postanowień §1 ust. 3 w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu;
 - 2) dokonania adaptacji lub remontów bez zgody **Wynajmującego** w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu;
 - 3) w przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu najmu w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy **Wynajmujący** ma prawo żądać odszkodowania w wysokości dwóch miesięcznych stawek czynszu najmu, za każdy rozpoczęty miesiąc zwrotu.
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania za szkody powstałe w wyniku działalności **Najemcy** na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, w wysokości przekraczającej wysokość kar umownych.
3. Postanowienia dotyczące kar umownych i odszkodowania pozostają w mocy również po wygaśnięciu umowy, jej rozwiązaniu lub odstąpieniu od niej przez którąkolwiek ze **Stron**.
4. **Najemca** oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie kar umownych ze wszystkich swoich wierzytelności względem **Wynajmującego**, w tym z należnego mu wynagrodzenia.
5. Potrącenie przez **Wynajmującego** należnych kar umownych nie wymaga uprzedniego wezwania **Najemcy** do zapłaty kar umownych.
6. W przypadku jeśli potrącenie, o którym mowa w ust. 4 nie jest możliwe **Wynajmujący** wezwie **Najemcę** do zapłaty kary umownej wyznaczając termin dokonania zapłaty na 7 dni od daty doręczenia wezwania do jej zapłaty.

§ 8

1. Strony oświadczają, że w ramach realizacji przedmiotowej Umowy realizować będą przepisane prawem obowiązki w zakresie ochrony danych osobowych wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku

z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46WE oraz z Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

2. Administratorem danych osobowych **Najemcy** (tj. danych osobowych osób reprezentujących oraz wskazanych jako do kontaktu) jest Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy z siedzibą w Dziekanowie Leśnym (05-092 Łomianki), ul. Konopnickiej 65. Państwa dane są przetwarzane w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy. Wszelkie informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym informacje o Państwa prawach związanych z przetwarzaniem Państwa danych osobowych (obejmujących prawo dostępu do danych osobowych, prawo do sprostowania danych, prawo do usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania danych) są dostępne na stronie <https://szpitaldziekanow.pl/nasz-szpital/klauzula-informacyjna-dot-ochrony-danych-osobowych-kontrahentow>.

§9

Wykonawca nie może dokonywać przelewu (cesji) wierzytelności przypadającej mu w stosunku do Zamawiającego na rzecz osób trzecich bez uzyskania uprzedniej zgody podmiotu tworzącego Zamawiającego oraz po wyrażeniu zgody Zamawiającego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela może nastąpić wyłącznie w trybie określonym przepisami Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej.

§10

1. Spory, które mogą wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.
2. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia, jak również zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej po uzgodnieniach między **Stronami**.
3. Zmiana umowy wymaga sporządzenia aneksu, pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego**, jeden dla **Najemcy**.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA

Załączniki:

- Opis przedmiotu zamówienia - zał. nr 1
- Szczegółowy wykaz pomieszczeń (rzut lokalu użytkowego) – zał. nr 2
- Protokół – zał. nr 3