

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU

### § 1

Umowa zostaje zawarta w następstwie przeprowadzonego konkursu ofert ogłoszonego zgodnie z Zarządzeniem Nr 39/2018 Dyrektora Naczelnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego z dnia 06.03.2018r.

### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż uzyskał zgodę Organu Założycielskiego – Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, będącego inwestorem obiektu Centrum Medycyny Nieinwazyjnej w Gdańsku przy ul. Dębinki 7, na zawarcie niniejszej umowy.
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia o powierzchni 14,46 m<sup>2</sup> usytuowane na poziomie 0 CMN, przeznaczone wyłącznie na małą gastronomię, wg załącznika nr 1 do umowy.
3. Integralną częścią umowy są protokoły zdawczo-odbiorcze, spisywane przez obie strony w momencie przekazywania pomieszczeń w najem i następnie jego odbioru po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy określające:
  - a) stan techniczny pomieszczeń,
  - b) rodzaj, ilość i stan techniczny przekazywanego i odbieranego wyposażenia,
  - c) wyposażenie w instalacje wewnętrzne, z których korzystać będzie Najemca
4. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym powierzchni przeznaczonej na małą gastronomię i nie wnosi zastrzeżeń co do jej stanu.
5. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia przez okres 4 lat.
6. Przekazanie powierzchni nastąpi po spisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

### § 3

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie miesięczny czynsz w wysokości ..... netto (słownie: .....) + należna stawka podatku VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca dokonywać będzie opłat za zużycie energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika, z uwzględnieniem obowiązujących zasad naliczania podatku VAT. Zmiana cen przez dostawcę spowoduje automatyczne przeliczenie kosztów.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie do dwudziestego dnia miesiąca na konto podane na fakturze.
4. Opłata za energię elektryczną płatna jest z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy na podstawie faktury wystawianej przez Wynajmującego, na konto wskazane na fakturze.
5. Wynajmujący obciąża Najemcę opłatami z tytułu połączeń telefonicznych zrealizowanych przez Najemcę z udostępnionej przez Wynajmującego linii telefonicznej na podstawie miesięcznych bilingów telefonicznych. Faktura płatna będzie w terminie 21 dni od dnia wystawienia, na konto Wynajmującego podane na fakturze.
6. Założenie ewentualnych podliczników obciąża Najemcę. W przypadku konieczności podłączenia niezbędnych mediów w celu poprawnej realizacji działalności, Najemca przeprowadza te prace na własny koszt, po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

7. Kwota czynszu najmu ulegać będzie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy – bez konieczności sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie z dniem 01.01.2019r.
8. Najemca nie może prowadzić konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Wynajmującego.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmujący naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
10. Dla zabezpieczenia nieopłaconych przez Najemcę należności Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. Dla jego realizacji Wynajmujący może od momentu powstania zadłużenia jednostronnie zamknąć wynajmowane pomieszczenia i zabezpieczyć znajdujące się w nim wyposażenie i materiały Najemcy. Odblokowanie nastąpi po uregulowaniu należności lub uzgodnieniu innych sposobów rozwiązania problemu. Ostateczna decyzja w tej sprawie należy do Wynajmującego.
11. Planowany termin obowiązywania umowy: od 01.08.2018r. do 31.07.2022.
12. W okresie wykonywania prac adaptacyjnych: 01.08.2018 – do czasu otwarcia lokalu dla konsumentów, Najemca ponosi opłaty tylko za media, bez naliczania czynszu za najem powierzchni, jednakże nie dłużej niż do dnia 15.11.2018r. Po tym terminie naliczana będzie całość przewidzianych w umowie opłat.
13. Przez okres obowiązywania umowy czynsz obniżony będzie o 25% od kwoty netto w miesiącach lipiec, sierpień i wrzesień.

#### § 4

1. Obowiązuje zakaz sprzedaży wszelkich środków leczniczych, papierosów i alkoholu.
2. Rozszerzenie działalności lub zmiana określonego w ust.1 zakresu funkcjonowania restauracji wymaga uzyskania zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy z winy Najemcy.

#### § 5

1. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia i przystosowania najmowanej powierzchni do prowadzonej działalności na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu od Wynajmującego.
2. Wyposażenie i wystrój muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa p.poż.
3. Strony ustalają, że wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu w celu przystosowania go do prowadzonej działalności i podniesienia jego estetyki stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
4. Zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania najmowanej powierzchni wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

#### § 6

Najemca zobowiązany jest do:

- a) stałego utrzymywania zajmowanej powierzchni w należyтым stanie technicznym,
- b) dokonania na własny koszt przystosowania powierzchni do prowadzonej działalności na podstawie wizualizacji dołączonej do oferty
- c) wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania za zajmowanej powierzchni porządku i czystości,
- d) prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności z ustawą z dnia 25.08.2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U.Nr 171, poz. 1225) oraz rozporządzeniem Nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz.U. UE z dn. 30 kwietnia 2004r.)
- e) sprzedaży artykułów i wydawania posiłków w sposób zapewniający sprawną, rzetelną i kulturalną obsługę klientów,
- f) zapoznania się i przestrzegania przepisów bhp, p.poż, porządkowych i ochrony mienia ogólnie obowiązujących na terenie CMI,
- g) nie prowadzenia u Wynajmującego działalności służącej zaopatrzeniu innych punktów gastronomicznych i Cateringu zewnętrznego,
- h) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały najmowaną powierzchnię,
- i) nie oddawania najmowanych powierzchni w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- j) właściwego zabezpieczenia najmowanej powierzchni, w szczególności pod względem p.poż. i bhp,
- k) zawarcia stosownych polis, umów ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe ze wszystkich zdarzeń - limit odpowiedzialności 100.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w każdym rocznym okresie rozliczeniowym, czego należy dopełnić i dostarczyć dowód objęcia ubezpieczeniem w terminie 1-go miesiąca od dnia zawarcia umowy.

## § 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sposobu eksploatacji powierzchni przy współudziale Najemcy.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (pożar, awaria, zalanie, itp.) przedstawiciele Wynajmującego, podczas nieobecności Najemcy, mają prawo do komisyjnego otwarcia pomieszczenia dla dokonania niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenie powstaniu szkód lub ich powiększaniu.
3. Najemca oraz zatrudnieni przez niego pracownicy mają prawo przebywania w pomieszczeniu w godz.5.00-22.00.

## § 8

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą przewidzianych w niniejszej umowie opłat za dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem wcześniejszego wezwania i udzielenia miesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
  - b) oddania pomieszczenia w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - c) używania pomieszczenia w sposób sprzeczny z Umową,
  - d) nie dostarczenia polis i umów ubezpieczenia wynikających z § 6 lit. k
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana:
  - a) w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron,
  - b) w uzasadnionych przypadkach - bez okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli działania jednej ze stron grożą stronie drugiej, tj. wypowiedzającej umowę, poważną lub nieodwracalną szkodą i w sposób istotny łamią postanowienia niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca w przypadku, gdy zajdzie potrzeba przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia na cele statutowe lub niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Najemcę. Przez „niewłaściwe świadczenie usług gastronomicznych” rozumie się co najmniej 2 skargi konsumentów na jakość świadczonych usług gastronomicznych, w szczególności dotyczące jakości i estetyki serwowanych posiłków, potwierdzone przez służby sanitarno-epidemiologiczne.
4. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, a także jej wygaśnięcia, Najemca w terminie 14 dni zobowiązany jest do opuszczenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą eksploatację bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wynajmującego również do przywrócenia stanu pierwotnego. Nadto Najemca jest zobowiązany we wskazanym wyżej 14 dniowym terminie do rozliczenia się z Wynajmującym oraz do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Najemcy.
5. Po zakończeniu umowy wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. W przypadku nie wydania Wynajmującemu przedmiotu Najmu w terminie określonym w ust. 4, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu określonego w § 3 ust. 1 i kosztów wynikających z § 3 ust. 2. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu niniejszej umowy i inne szkody na zasadach ogólnych, jeśli kara umowna nie pokryje wyrządzonej szkody.

## § 9

1. Najemca oświadcza, że wniósł kaucję gwarancyjną w wysokości 1.000 zł na którą zaliczone zostało wadium w tej wysokości wpłacone przez Najemcę, zgodnie ze Szczegółowymi warunkami konkursu ofert. Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu, w szczególności na pokrycie kar umownych, opłat najmu, kosztów energii elektrycznej, kosztów

naprawy i przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które Wynajmujący nie wyraził zgody.

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone w kwocie nominalnej w ciągu 30 dni po upływie terminu obowiązywania umowy i zwolnieniu przez Najemcę najmowanych pomieszczeń.

3. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości 1.000 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, W przypadku naruszenia tego terminu Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

4. Najemca wyraża zgodę na dokonanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

5. Stwierdzone w protokole zdawczo –odbiorczym pogorszenie stanu technicznego w porównaniu ze stanem przejmowanym przez Najemcę, a nie będące następstwem prawidłowego użytkowania, naprawione będą na koszt Najemcy z zaliczonej na poczet należytego wykonania umowy kaucji gwarancyjnej.

#### § 10

1. Strony zachowują prawo do renegotjacji wszystkich warunków umowy w dowolnym terminie, po wystąpieniu istotnych dla strony zainteresowanej powodów uzasadniających potrzebę zmian w treści umowy.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do tej umowy podpisanego przez obie strony. Formy pisemnej pod rygorem ich nieważności, wymagają również wszystkie istotne uzgodnienia wynikające z treści i realizacji tej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, przepisy p.poż., bhp i porządkowe obowiązujące u Wynajmującego.
4. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wynajmującego i 1 dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**