

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY DZIERŻAWY

### § 1

Umowa zostaje zawarta w następstwie przeprowadzonego konkursu ofert ogłoszonego w dniu 25.01.2021r. zgodnie z Zarządzeniem Nr 81/2020 Dyrektora Naczelnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego z dnia 17.04.2020r.

### § 2

1. Wyzierżawiający oświadcza, iż na dzień zawarcia umowy posiada tytuł prawny wynikający z prawa do zarządu i używania nieruchomości Centrum Medycyny Inwazyjnej położonej w Gdańsku przy ul. Mariana Smoluchowskiego 17.
2. Wyzierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia o powierzchni 385,07 m<sup>2</sup> usytuowane na trzech poziomach CMI, przeznaczone wyłącznie na działalność gastronomiczną, wg załącznika nr 1 do umowy.
3. Integralną częścią umowy są protokoły zdawczo-odbiorcze, spisywane przez obie strony w momencie przekazywania pomieszczeń w dzierżawę 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 Dzierżawca.
4. Dzierżawca zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń przeznaczonych na restaurację i nie wnosi zastrzeżeń co do ich stanu.
5. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia przez okres 7 lat.
6. Wydanie kluczy do wydzierżawionych pomieszczeń nastąpi po spisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

### § 3

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca opłacać będzie miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ) należna stawka podatku VAT.
2. Strony niniejszej umowy ustalają, że czynsz obniżony będzie o 25% od kwoty netto w miesiącach lipiec, sierpień i wrzesień do końca trwania umowy.
3. W przypadku ogłoszenia na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego i zakazu spożywania posiłków na terenie restauracji, Wyzierżawiający zobowiązuje się do obniżenia czynszu o 80% kwoty netto.
4. Oprócz czynszu Dzierżawca dokonywać będzie opłat za media, które naliczane będą na podstawie zużycia – odczyt liczników lub ryczałtów obliczonych wg przyjętych wskaźników przez Wyzierżawiającego, wewnętrznych regulacji i regulaminów oraz obowiązujących cen ustalonych przez dostawców mediów i usług, z uwzględnieniem obowiązujących zasad naliczania podatku VAT. Zmiana cen przez dostawców spowoduje automatyczne przeliczenie kosztów czynnika objętego zmianą.
5. Wraz z kosztem mediów nieopomiarowanych płatny jest z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego w terminie do dwudziestego dnia miesiąca na konto podane na fakturze.
6. Faktura za media opomiarowane płatna jest z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy na podstawie faktury wystawianej przez Wyzierżawiającego, na konto wskazane na fakturze.
7. Wyzierżawiający obciąży Dzierżawcę opłatami z tytułu połączeń telefonicznych zrealizowanych przez Dzierżawcę z udostępnionej przez Wyzierżawiającego linii telefonicznej na podstawie

miesięcznych bilingów telefonicznych. Faktura płatna będzie w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą, na konto Wydzierżawiającego podane na fakturze.

8. Założenie ewentualnych podliczników obciąża Dzierżawcę. W przypadku konieczności podłączenia niezbędnych mediów w celu poprawnej realizacji działalności, Dzierżawca przeprowadza te prace na własny koszt, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego.

9. Dzierżawca stosownie do prowadzonej działalności zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z podmiotami świadczącymi usługi na wywóz nieczystości stałych – odpadów komunalnych, odbiór, transport i utylizację odpadów innych niż komunalne, w tym pokonsumpcyjnych.

10. Kwota czynszu dzierżawy 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 01.02.2022r.

11. Dzierżawca nie może prowadzić konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Wydzierżawiającego.

12. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat Wydzierżawiający naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.

13. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć działalność gospodarczą w dzierżawionych pomieszczeniach w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od zawarcia umowy.

14. Dla zabezpieczenia nieopłaconych przez Dzierżawcę należności Wydzierżawiającemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. Dla jego realizacji Wydzierżawiający może od momentu powstania zadłużenia jednostronnie zamknąć wydzierżawione pomieszczenia i zabezpieczyć znajdujące się w nim wyposażenie i materiały Dzierżawcy. Odblokowanie nastąpi po uregulowaniu należności lub uzgodnieniu innych sposobów rozwiązania problemu. Ostateczna decyzja w tej sprawie należy do Wydzierżawiającego.

#### **§ 4**

Na terenie całego szpitala obowiązuje bezwzględny zakaz używania papierosów oraz papierosów elektronicznych. Osoba paląca zapłaci mandat w wysokości 500 zł.

#### **§ 5**

1. Dzierżawca restauracji w swojej ofercie gastronomicznej musi uwzględnić w codziennej obsłudze minimum:

- 2 zupy
- 3 dania mięsne,
- 3 dania jarskie,
- dodatki w postaci ziemniaków, kopytek, ryżu, kaszy,
- 3 surówki,
- inne dania ciepłe, np. bigos, fasolka po bretońsku, pizza
- wyroby garmażeryjne,
- napoje zimne i gorące,
- inne artykuły spożywcze

oraz realizacji zamówień Wydzierżawiającego w zakresie zabezpieczenia napojów zimnych, kawy, herbaty i produktów cukierniczych na posiedzenia organów statutowych.

2. Obowiązuje zakaz sprzedaży w wszelkich środkach leczniczych, papierosów i alkoholu.

3. Sala restauracyjna musi być czynna minimum od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 17.00 oraz sobota i niedziela minimum w godz. 9.00 -15.00.

Sprzedaż obiadów pon. – piątek minimum w godz. od 12.00 do 16.00 oraz w soboty i niedziele w godz. 9.00 – 14.00

4. Serwowanie dań obiadowych nie może odbywać się na talerzach jednorazowych.

5. Rozszerzenie działalności lub zmiana określonego w ust.1 zakresu funkcjonowania restauracji wymaga uzyskania zgody Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy.

## **§ 6**

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

## **§ 7**

Dzierżawca zobowiązany jest:

- a) do stałego utrzymywania pomieszczeń restauracji w należyтым stanie technicznym,
- b) dokonania na własny koszt wykończenia lokalu na podstawie wizualizacji dołączonej do oferty,
- c) wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania w restauracji porządku i czystości,
- d) do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności respektowania ustaw oraz rozporządzeń dotyczących bezpieczeństwa żywności i żywienia, a także higieny środków spożywczych,
- e) do sprzedaży artykułów i wydawania posiłków w sposób zapewniający sprawną, rzetelną i kulturalną obsługę klientów,
- f) do zapoznania się i przestrzegania przepisów bhp, p.poż, porządkowych i ochrony mienia ogólnie obowiązujących na terenie CMI,
- g) do nie prowadzenia w dzierżawionych pomieszczeniach działalności służącej zaopatrzeniu innych punktów gastronomicznych i Cateringu zewnętrznego,
- h) do nie dokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- i) do nie oddawania dzierżawionych pomieszczeń w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- j) do właściwego zabezpieczenia dzierżawionej powierzchni, w szczególności pod względem p.poż. i bhp,
- k) do zawarcia stosownych polis, umów ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe ze wszystkich zdarzeń, czego należy dopełnić i dostarczyć dowód objęcia ubezpieczeniem w terminie 1-go miesiąca od dnia zawarcia umowy.

## **§ 8**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sposobu eksploatacji wydierżawionych pomieszczeń restauracji przy współudziale Dzierżawcy.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (pożar, awaria, zalanie, itp.) przedstawiciele Wydierżawiającego, podczas nieobecności Dzierżawcy, mają prawo do komisijnego otwarcia pomieszczeń dla dokonania niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenie powstaniu szkód lub ich powiększeniu.
3. Dzierżawca oraz zatrudnieni przez niego pracownicy mają prawo przebywania w restauracji w godz.5.00-22.00.

## **§ 9**

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą przewidzianych w niniejszej umowie opłat za dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem wcześniejszego wezwania i udzielenia dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
  - b) oddania pomieszczeń w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
  - c) używania pomieszczeń 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. wypowiedzanej umowę, poważną lub nieodwracalną szkodą i w sposób istotny łamią postanowienia niniejszej umowy.
3. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca w przypadku, gdy zajdzie potrzeba przeznaczenia wydzierżawionych pomieszczeń na cele statutowe oraz niewłaściwego świadczenia usług gastronomicznych przez Dzierżawcę. Przez „niewłaściwe świadczenie usług gastronomicznych” rozumie się:
- a) brak ilości rodzajów posiłków wskazanych w § 4 ust. 1,
  - b) skargi konsumentów na jakość świadczonych usług gastronomicznych, w szczególności dotyczące jakości i estetyki serwowanych posiłków, potwierdzone przez służby sanitarno-epidemiologiczne.
4. Umowę może rozwiązać każda ze stron za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, a także jej wygaśnięcia, Dzierżawca w terminie 14 dni zobowiązany jest do opuszczenia i wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą eksploatację bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wyzierżawiającego również do przywrócenia stanu pierwotnego. Nadto Dzierżawca jest zobowiązany we wskazanym wyżej 14 dniowym terminie do rozliczenia się z Wyzierżawiającym oraz do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.
6. Po zakończeniu umowy wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. W przypadku nie wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 4, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu określonego w § 3 ust. 1 i kosztów eksploatacji wynikających z § 3 ust. 2. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu niniejszej umowy i inne szkody na zasadach ogólnych, jeśli kara umowna nie pokryje wyrządzonej szkody.

## **§ 10**

1. Dzierżawca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości 8865,00 zł na którą zaliczone zostało wadium w tej wysokości wpłacone przez Dzierżawcę, zgodnie ze Szczegółowymi warunkami konkursu ofert. Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy, w szczególności na pokrycie kar umownych, opłat dzierżawnych, kosztów eksploatacyjnych, kosztów naprawy i przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu dzierżawy, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które Wyzierżawiający 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 dzierżawcę dzierżawionych pomieszczeń.
3. Dzierżawca wyraża zgodę na dokonanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
4. Stwierdzone w protokole zdawczo –odbiorczym pogorszenie stanu technicznego w porównaniu ze stanem przejmowanym przez Dzierżawcę, a nie będące następstwem prawidłowego użytkowania,

naprawione będą na koszt Dzierżawcy z zaliczonej na poczet należytego wykonania umowy kaucji gwarancyjnej.

#### **§ 11**

1. Strony zachowują prawo do renegocjacji 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 Wyzierżawiającego.
4. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
5. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wyzierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**