

WZÓR UMOWY NAJMU /RESTAURACJA

zawartej pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym z siedzibą: 80-952 Gdańsk, ul. Dębinki 7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy, pod nr KRS 0000122150, NIP 9570730409, reprezentowanym przez:

1. Jakuba Kraszewskiego - Dyrektora Naczelnego
 2. Hanne Mleczek - Główną Księgową
- zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**

§ 1

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

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny wynikający z prawa do zarządu i używania nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Dębinki 7 i uzyskał zgodę organu założycielskiego na zawarcie niniejszej umowy.
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w najem pomieszczenia o powierzchni 268,31 m² usytuowane na poziomie piwnic w budynku nr 9, 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 najem i następnie jego odbioru po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
4. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń przeznaczonych na restaurację i nie wnosi zastrzeżeń co do ich stanu.
5. Umowa obowiązuje od dnia 01.10.2021 do dnia 30.09.2025r.
6. Wydanie kluczy do wynajmowanych pomieszczeń 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 + należna stawka podatku VAT.
2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania co miesiąc następujących opłat:
 - a) koszty centralnego ogrzewania za ogrzewanie pomieszczeń rozliczane będą zgodnie z Regulaminem naliczania i rozliczania opłat za energię cieplną w obiektach UCK,
 - b) energia cieplna do podgrzania wody rozliczana będzie w oparciu o Regulamin naliczania i rozliczania opłat za energię cieplną w obiektach UCK,

- c) za zimną wodę wg wskazań wodomierza x aktualna stawka 1 m³ wody obowiązująca u dostawcy plus należny podatek VAT,
- d) za ścieki wg wskazań wodomierza x aktualna stawka za odprowadzenie 1 m³ ścieków, obowiązująca u odbiorcy plus należny podatek VAT,
- e) za energię elektryczną wg wskazań podlicznika x aktualna stawka za 1 MWh, obowiązująca u dostawcy, plus należny podatek VAT,
3. Wynajmujący obciąża Najemcę opłatami z tytułu połączeń telefonicznych zrealizowanych przez Najemcę z udostępnionej przez Wynajmującego linii telefonicznej, na podstawie miesięcznych bilingów telefonicznych. Faktura płatna jest w terminie 21 dni od dnia wystawienia.
4. Zmiana cen przez dostawców mediów spowoduje automatyczną zmianę cen czynnika objętego zmianą.
5. Najemca zobowiązuje się do zawarcia we własnym zakresie umów:
- a) na wywóz odpadów komunalnych i pokonsumpcyjnych z właściwym do tego podmiotem. Pojemnik na odpady komunalne ustawiony zostanie w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym,
- b) umowy na dostawę gazu z PGNiG Obrót Detaliczny Region Pomorski.
6. Czynsz najmu płatny jest z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie do dwudziestego dnia miesiąca na konto podane na fakturze.
7. Pozostałe opłaty są płatne z dołu na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą na konto wskazane na fakturze.
8. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłat Wynajmujący naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
9. Czynsz określony w § 3 ust. 1 będzie waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy, w oparciu o opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacja dokonywana będzie począwszy od dnia 01.02.2022r., a liczona będzie od stawki czynszu ostatniego miesiąca poprzedniego roku.
10. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w ustępie 9, nie wymaga formy aneksu do Umowy.
11. Dla zabezpieczenia nieopłacanych przez Najemcę należności Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. Dla jego realizacji Wynajmujący może od momentu powstania zadłużenia jednostronnie zamknąć wynajmowany bufet 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.
12. Najemca nie może prowadzić konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Wynajmującego.
13. Najemca zobowiązany jest rozpocząć działalność gospodarczą w najmowanych pomieszczeniach w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od zawarcia umowy.

§ 4

1. Najemca 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, 3 sałatki,
 - inne dania ciepłe, np. bigos, fasolka po bretońsku, pizza, pierogi, gulasz,
 - wyroby garmażeryjne,
 - napoje zimne i gorące,
 - inne artykuły spożywcze, ciasto
2. Obowiązuje zakaz sprzedaży wszelkich środków leczniczych, papierosów i alkoholu.
3. Ustala się minimalny czas pracy Restauracji: od poniedziałku do piątku w godz. 8.00 – 16.00 . Sprzedaż obiadów pon. – piątek minimum w godz. od 12.00 do 16.00.

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 Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy z winy Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia i przystosowania najmowanych pomieszczeń do prowadzonej działalności na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu od Wynajmującego.
2. Wyposażenie i wystrój poszczególnych pomieszczeń 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 najmowanych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§ 6

Najemca zobowiązany jest:

- a) do stałego utrzymywania pomieszczeń restauracji w należytym stanie technicznym,
- b) dokonania na własny koszt odnowienia i przystosowania lokalu do prowadzonej działalności,
- c) wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania w restauracji porządku i czystości, w tym do sprzątnięcia klatki schodowej prowadzącej do Restauracji,
- 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 Wynajmującego,
- g) do nie prowadzenia w najmowanych pomieszczeniach działalności służącej zaopatrzeniu innych punktów gastronomicznych i Cateringu zewnętrznego,
- h) do nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego 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 najmowanych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- j) do właściwego zabezpieczenia najmowanej 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,

§ 7

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sposobu eksploatacji najmowanych pomieszczeń restauracji przy współudziale Najemcy.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (pożar, awaria, zalanie, itp.) przedstawiciele Wynajmującego, podczas nieobecności Najemcy, mają prawo do komisyjnego otwarcia pomieszczeń dla dokonania niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenie powstaniu szkód lub ich powiększaniu.
3. Najemca oraz zatrudnieni przez niego pracownicy mają prawo przebywania w restauracji 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 dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
 - b) oddania pomieszczeń w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 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 w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca w przypadku, gdy zajdzie potrzeba przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń na cele statutowe, gdy podyktowane to jest planami inwestycyjnymi lub niewłaściwym świadczeniem usług gastronomicznych przez Najemcę. 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. W przypadku rozwiązania 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 eksploatacji wynikających z § 3 ust. 2 za każdy rozpoczęty miesiąc dalszego korzystania z przedmiotu najmu. 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 zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości 5 940,38 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, 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. Najemca wyraża zgodę na dokonanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
4. 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, za wyjątkiem zmian określonych w treści §3 ust. 9 i 10. 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