

UMOWA NAJMU

Nr.....

zawarta w dniur. w Warszawie

pomiędzy:

Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher z siedzibą w Warszawie, ul. Spartańska 1, 02-637 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000066382, NIP: 525-001-10-42, Regon: 000288567, reprezentowanym przez:

dr n. med. Marka Tombarkiewicza – Dyrektora Instytutu

zwanym dalej „*Wynajmującym*” lub „*Instytutem*”,

a

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

zwanym dalej „*Najemcą*”,

zwani dalej wspólnie „*Stronami*” lub z osobna „*Stroną*”,

w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenia bufetu w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie zawiera się umowę o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości lokalu użytkowego położonego w budynku głównym, przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajdują się lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA2M/00193011/0.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy w budynku określonym w § 1 pomieszczenie użytkowe przeznaczone na prowadzenie bufetu, zwane dalej „przedmiotem najmu”, o łącznej powierzchni **88,20 m²**, zgodnie z dokumentacją konkursową. Opis przedmiotu konkursu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Przedmiot najmu usytuowany jest w budynku głównym przy ul. Spartańskiej 1, na pierwszym piętrze, w bloku D.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdatny do użytku przewidzianego w ramach niniejszej umowy.

§ 3 .

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu Stron. Protokół po podpisaniu będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy.
2. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia przedmiotu najmu Najemca zapewnia we własnym zakresie.
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczenia po zakończeniu najmu.
4. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca będzie przeprowadzał konserwację zajmowanego pomieszczenia w zakresie:
 - 1) drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych;
 - 2) udrożniania przewodów odpływowych poziomów od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
7. Najemca nie może przeprowadzać modyfikacji i adaptacji w przedmiocie najmu, które naruszałyby substancję lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4.

1. Koszty konserwacji lokalu oraz remontów bieżących i kapitalnych obciążają Najemcę. Wynajmujący zastrzega, że w zakresie remontów bieżących i kapitalnych lokalu użytkowego, adaptacji i wyposażenia, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację projektową i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego. Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, bezzwłocznie po zakończeniu remontu.
2. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii, c.o. i elektrycznej, jak również braku dostaw wymienionych mediów.
4. Najemca nie ma prawa zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wody, energii elektrycznej, linii wodnych lub elektrycznych, dostaw ciepła, klimatyzacji.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania lub materiałów należących do Najemcy, a także wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w szczególności w sytuacji, gdy taka utrata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, itp.), a także zdarzenia takiego jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.
6. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu przedmiotu najmu i sposobu korzystania z niego przez Najemcę oraz do wyznaczenia terminu kontroli. Najemca ma obowiązek udostępnienia przedmiotu najmu do kontroli we wskazanym terminie osobie wyznaczonej przez Wynajmującego.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości: zł netto (słownie netto:) za 1 m², zł brutto (słownie brutto:) za 1 m², oraz opłat eksploatacyjnych płatnych na podstawie faktury VAT wystawionej przez Instytut w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Instytutu wskazany na fakturze.
2. Najemca zobowiązuje się dodatkowo do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu tj.:
 - 1) za energię elektryczną – według wskazań licznika;

- 2) za ciepłą oraz zimną wodę i ścieki - według wskazań liczników;
- 3) za gaz – według wskazań licznika;
- 4) za centralne ogrzewanie – na podstawie obowiązującej stawki za 1 m²;
- 5) wywóz nieczystości komunalnych - na podstawie obowiązującej stawki za 1 m²;
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat z tytułu świadczeń dodatkowych Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Strony umowy zgodnie ustalają, że wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem z roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Wzrost opłat o przedmiotowy wskaźnik następuje począwszy od stycznia 2022 r., za rok poprzedni. Ustalona w ten sposób nowa wysokość czynszu nie będzie stanowiła zmiany umowy. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie podlega zmianie w przypadku zmniejszenia się średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
6. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca ma obowiązek przekazać Wynajmującemu potwierdzenie wpłaty kwoty stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu tytułem kaucji zabezpieczającej, które to potwierdzenie stanowi załącznik nr 4 do umowy.
7. Kaucja, o której mowa w ust. 6, przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej umowy, w tym wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu przy współdziałaniu przedstawicieli Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do posiadania aktualnej umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności przedmiotowej, w wysokości nie mniejszej niż 30 000,00 zł.
4. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń oraz nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych z chwili zwrotu przedmiotu najmu. Wartość nakładów i ulepszeń przejdzie nieodpłatnie na Wynajmującego z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy.
5. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Jeżeli przedmioty nie zostaną odebrane przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub uzgodnionym przez Strony, po upływie tego terminu, zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.
6. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia wynajmu.

§ 7.

1. Niniejsza umowa zawarta na okres 5 lat tj. od r. dor. , z zastrzeżeniem, że Wynajmujący obowiązany jest do uzyskania zgody na zawarcie niniejszej umowy, o której mowa w art 38 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U z 2019 r., poz. 1302, z późn. zm.).
2. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu:
 - 1) po upływie terminu określonego w ust. 1;
 - 2) w efekcie jej wypowiedzenia przez Wynajmującego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) świadczenia przez Najemcę usług gastronomicznych lub sprzedaży posiłków o niskiej jakości (np. w przypadku zgłoszenia do Wynajmującego zatruc pokarmowych przez klientów Najemcy),
 - b) w sytuacji stwierdzenia nieprawidłowości przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną związanych z prowadzeniem w przedmiocie najmu działalności Najemcy,
 - c) gdy po stronie Wynajmującego zaistnieje niezbędna potrzeba wykorzystania przedmiot najmu na cele statutowe,
 - d) gdy używanie przez Najemcę przedmiotu najmu będzie znacząco utrudniało bieżącą działalność Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności, oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub w przypadku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub jego przeznaczeniem.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 2 lub 3, Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w terminie 1 miesiąca od momentu wezwania przez Wynajmującego.
5. W wypadku, gdy Najemca nie wyda przedmiotu najmu w umownym terminie, Wynajmujący ma prawo do opróżnienia przedmiotu najmu ze wszystkich znajdujących się w nim ruchomości.
6. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący ma prawo naliczyć odszkodowanie w wysokości 200 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc.
7. W przypadku braku roszczeń Wynajmującego w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja zostanie zwrócona w kwocie nominalnej w terminie 1 miesiąca od dnia zwrotu przedmiotu najmu.

§ 8.

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w wyniku działania bądź zaniechania osób, za pomocą których wykonuje usługę, o której mowa w § 2, w tym za sankcje nałożone na Wynajmującego przez inspekcję sanitarną i inne właściwe organy.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem przekazania powierzchni (protokół przekazania).
5. Najemca wraz z zawarciem niniejszej umowy potwierdza odbiór przedmiotu najmu.

6. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki do umowy:

Zał. nr 1 – Opis przedmiotu konkursu

Zał. nr 2 - Protokół zdawczo - odbiorczy

Zał. nr 3 - Formularz ofertowy

Zał. nr 4 – Potwierdzenie wpłaty kaucji.

Opis przedmiotu konkursu:

1. Przedmiotem konkursu jest wynajem lokalu użytkowego o powierzchni 88,20 m² położonym w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie. Lokal przeznaczony jest do najmu na okres pięciu lat, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu. Lokal znajduje się na pierwszym piętrze, w bloku D składa się z zaplecza oraz pomieszczenia konsumpcyjnego

Koszty związane z aranżacją wnętrza ponosi Najemca.

Wentylacja: TAK

Dostępne media: woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz.

3. **Okres najmu: okres 5 lat.**
4. **Warunkiem podpisania umowy będzie uzyskanie zgody organu nadzorującego na dokonanie czynności prawnej dotyczącej rozporządzenia mieniem. Wynajmujący przekaze przedmiot najmu, po uprzednim uzyskaniu zgody organu nadzorującego, zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r o zasadach zarządzania mieniem państwowym.**
5. W przypadku nie uzyskania zgody, o której mowa w ust. 4, Wynajmujący zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu.
6. Klientami bufetu będą pracownicy, pacjenci oraz odwiedzający Narodowy Instytut Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji.
7. Działalność bufetowa prowadzona będzie w godzinach pracy Instytutu i dostosowana do potrzeb Wynajmującego.
8. Lokal będzie czynny 6 dni w tygodniu, w godzinach od 09.00 – do 17.00.
9. Zaopatrzenie bufetu będzie odbywać się codziennie, gwarantując ciągłość sprzedaży.
10. Obsługa klientów zorganizowana będzie w systemie samoobsługowym.
11. Wynajmujący nie dopuszcza do sprzedaży napojów energetyzujących, alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
12. Asortyment sprzedawanych potraw powinien być oparty na zasadach zdrowego żywienia.
13. W bufecie dopuszcza powinny być oferowane (minimum) następujące artykuły:
 - napoje gorących (herbaty i kawy),

- napoje zimne, soki i przeciery owocowe, warzywne, woda mineralna gazowana/ niegazowana,
- pieczywo, wyroby cukiernicze, desery,
- kanapki,
- przekąski gorące i zimne,
- dania gorące jedno i dwudaniowe,
- zupy kuchni tradycyjnej oraz zupy kremy,
- sałatki, surówki,
- dania garmażeryjne,
- produkty mleczarskie (kefir, jogurt, serki, twarożki),
- inne, uzgodnione z Wynajmującym grupy towarowe.

Ceny wyżej wymienionych produktów nie powinny znacząco odbiegać od cen rynkowych.

14. Posiłki obiadowe proponowane mogą być w formie zestawów, bądź dowolnej kombinacji dostępnych danego dnia składników. Każdy składnik będzie wyceniony oddzielnie.
15. Zabrania się sprzedaży napojów alkoholowych pod każdą postacią.
16. Okresowe zamknięcia oraz wszelkie remonty bufetu powinny być zgłoszone do Działu Administracji.

Protokół zdawczo – odbiorczy

Narodowy Instytut Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przekazuje pod wynajem firmie

.....

lokal użytkowy przy ul. Spartańskiej 1 z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu.

W dniu 2020r. komisja składająca się z przedstawicieli Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji w składzie:

1.
2.
3.

Przekazała pomieszczenie pod wynajem firmie na podstawie umowy najmu nr..... :

1. Pomieszczenie przy ul. Spartańskiej 1 o powierzchni 88,20 m² w skład którego wchodzi pomieszczenie konsumpcyjne oraz zaplecze.

Najemca zapoznał się ze stanem pomieszczenia i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

Zdający:

Przyjmujący:

1.
2.
3.
podpisy członków komisji NIGRiR

1.
podpis przedstawiciela firmy

