

## UMOWA NAJMU LOKALU -PROJEKT UMOWY

zawarta w dniu ..... w Bydgoszczy

*pomiędzy*

**Szpitałem Uniwersyteckim nr 2 im. dr Jana Biziela w Bydgoszczy**

*z siedzibą przy ul. Kornela Ujejskiego 75, 85-168 Bydgoszcz*

*wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000316960, posiadającym NIP: 9532582266*

reprezentowanym przez:

Dyrektora - dr n. med. Wandę Korzycką -Wilińską

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

*a*

.....

.....

**NIP:** .....

wpisanym do .....

*reprezentowanym/q/ przez:*

.....

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”

---

Strony zawierają umowę, zwaną dalej „Umową” o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wynajęcie lokalu użytkowego przeznaczonego na prowadzenie ogólnodostępnego bufetu i stołówki, w budynku łóżkowym 1A na niskim parterze Szpitala Uniwersyteckiego nr 2 im. dr Jana Biziela w Bydgoszczy przy ulicy Ujejskiego 75, o powierzchni użytkowej 198m<sup>2</sup>, zwany dalej także „przedmiotem umowy” lub „przedmiotem najmu”.
2. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać lokal będący przedmiotem umowy na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z umową i obowiązującymi w tym zakresie przepisami ponosząc za to pełną odpowiedzialność.
3. Najemca będzie prowadził działalność w zakresie sprzedaży detalicznej:
  - a) zestawów obiadowych, w tym w opcji "na wynos" dla wszystkich osób przebywających w Wynajmującego,
  - b) obiadów abonamentowych/zestawów obiadowych w preferencyjnej cenie dla pracowników Szpitala,
  - c) gotowych do spożycia produktów spożywczych i gastronomicznych min.: pieczywa/kanapek, słodczy, napojów, dań mięsnych oraz przystawek i sałatek.
4. Przed rozpoczęciem działalności Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu uwierzytelnioną aktualną kopię wpisu do rejestru działalności gospodarczej oraz aktualną zgodę PPIS w Bydgoszczy na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z niniejszą umową w przedmiotowym lokalu.
5. Wynajmujący przekazuje lokal w pełni wyposażony i dostosowany do prowadzenia działalności. Stan i wartość wyposażenia określa załącznik nr 3. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia Najemca jest zobowiązany naprawić Wynajmującemu szkodę wyrządzoną z tego tytułu. Ewentualne prace remontowe oraz dodatkowe nakłady inwestycyjne (w tym dotyczące urządzeń czy wyposażenia przeznaczonych do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z umową), które poniesie Najemca są bezzwrotne, a po zakończeniu trwania umowy przechodzą na własność Wynajmującego bez konieczności zapłaty Najemcy dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu.
6. Zobowiązuje się Najemcę do użytkowania wyposażenia zgodnie z wymaganymi przepisami i niniejszą umową standardami i normami.

## §2

1. Najemca zobowiązany jest do :
  - 1) zapewnienia sprzedaży tylko produktów świeżych, dopuszczonych do spożycia zgodnie z obowiązującymi przepisami, oznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym oznaczonych ceną, z wyłącznie aktualnymi terminami przydatności do spożycia,
  - 2) zapewnienia najwyższej jakości przygotowywanych i oferowanych posiłków przy zastosowaniu profesjonalnych urządzeń i nowoczesnej technologii,
  - 3) zapewnienia ustalonego minimalnego czasu pracy bufetu tj.
    - a) w dni powszednie od godz. 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>,
    - b) w soboty, niedziele i dni ustawowo wolne od pracy od godz. 11<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>
  - 4) korzystania z lokalu i otoczenia z należytą starannością i z przestrzeganiem obowiązujących przepisów, w tym przepisów wewnętrznych Wynajmującego, także podczas rozładunku i transportu towarów do lokalu i z lokalu, przy zachowaniu stałej czystości w części konsumpcyjnej i na zapleczu,
  - 5) przestrzegania zasad porządkowych ustalonych przez Wynajmującego oraz przepisów i zasad p.poż. i bhp.
  - 6) zapewnienia obsługi, pracowników przeszkolonych, wyłącznie z ważnymi badaniami sanitarno-epidemiologicznymi i innymi niezbędnymi w świetle obowiązujących przepisów
  - 7) przestrzegania wymagań higieniczno - sanitarnych dla sprzedawanych produktów i posiłków oraz wdrożenia systemu HACCP w prowadzonej działalności na terenie Wynajmującego,
  - 8) przestrzegania innych obowiązujących wymagań sanitarno - epidemiologicznych i środowiskowych
2. Najemca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu jedynie za zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Do ww. nakładów zastosowanie mają postanowienia §1 ust. 5 zdanie drugie.
3. Zmian budowlano-instalacyjnych w przedmiocie Umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności
4. Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu na cele inne niż określone w umowie.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim

## § 3

1. Miesięczną stawkę czynszu strony ustalają w kwocie zgodnej z podaną przez Najemcę w formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy:
  - a.) od dnia rozpoczęcia umowy do końca miesiąca, w którym zostanie zniesiony/odwołany stan epidemii Polsce w cenie netto ..... zł (słownie: ..... ) za każdy metr wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT tj. łącznie na kwotę ..... zł (słownie: ..... ) + obowiązujący podatek VAT
  - b.) od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie zniesiony/odwołany stan epidemii Polsce w cenie netto ..... zł (słownie: ..... ) za każdy metr wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT tj. łącznie na kwotę ..... zł (słownie: ..... ) + obowiązujący podatek VAT
- 1a. Strony ustalają, iż w przypadku, gdy stan epidemii nie zostanie odwołany/zniesiony ale istotne ograniczenia dotyczące świadczenia usług gastronomicznych zostaną zniesione strony dopuszczają, za obopólnym porozumieniem, wcześniejsze niż określone w ust. 1 pkt b powyżej, zastosowanie wyższej stawki najmu wskazanej w tym punkcie.
2. Czynsz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, płatny będzie miesięcznie z góry za bieżący miesiąc, w terminie 21 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury, na konto Wynajmującego każdorazowo wskazane na fakturze. W przypadku, gdyby pierwszy miesiąc obowiązywania umowy nie obejmował pełnego miesiąca kalendarzowego Wynajmujący zapłaci czynsz proporcjonalnie od ilości dni najmu w tym miesiącu, przy założeniu, iż czynsz za jeden dzień najmu wynosi 1/30 miesięcznego czynszu najmu.
3. Wysokość czynszu ulega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym dokonano ogłoszenia, następuje w drodze pisemnego

powiadomienia najemcy i nie wymaga zmiany umowy. Czynsz może ulec także zmianom w przypadku wzrostu kosztów ogólnych utrzymania Szpitala, a w szczególności podatku od nieruchomości, nie częściej jednak niż raz w roku.

#### §4

Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący upoważnia Najemcę do odpłatnego korzystania z następujących świadczeń dodatkowych :

- a) energii elektrycznej,
- b) energii cieplnej,
- c) połączeń telekomunikacyjnych,
- d) wody i odprowadzenia ścieków.

#### § 5

1. Najemca zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości działania zainstalowanych podliczników na każdym ujęciu wody i każdym doprowadzeniu energii elektrycznej w terminie 14 dni od chwili zawarcia Umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do opomiarowania mediów na własny koszt w zakresie, w jakim nie są one opomiarowane w sposób określony w ustępie poprzedzającym. O dokonaniu opomiarowania Najemca zawiadamia Wynajmującego z podaniem numeru seryjnego podlicznika i umożliwiając sprawdzenie zamontowanego podlicznika. W przypadku wadliwego działania jakiegokolwiek z podliczników, Najemca zobowiązany jest do wymiany wadliwego podlicznika na sprawny na własny koszt powiadamiając uprzednio na piśmie Wynajmującego
3. Należność za korzystanie ze świadczeń dodatkowych Najemca ponosić będzie comiesięcznie opłaty w następujących wysokościach:
  - 1.) za korzystanie energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniem podliczników według stawek wynikających z umowy zawartej przez Wynajmującego z dostawcą energii,
  - 2.) za korzystanie z energii cieplnej, według obliczeń :  $m^2$  powierzchni użytkowej x stawka obowiązująca w danym roku dla Najemców i Dzierżawców u Wynajmującego, powiększona o podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury,
  - 3.) za korzystanie z udostępnionych połączeń telekomunikacyjnych należność ustalana będzie w oparciu o otrzymane wydruki rozmów (bilingi) przy uwzględnieniu udostępnionych numerów telefonicznych wg stawek obowiązujących w rozliczeniach Wynajmującego z dostawcą usług telekomunikacyjnych powiększona o obowiązujący podatek VAT,
  - 4.) za korzystanie z wody i kanalizacji należność uiszczana będzie zgodnie z wskazaniem podliczników według stawek:
    - a.) zimna woda i kanalizacja: za każdy  $m^3$  zgodny z odczytem licznika x stawka obowiązująca w danym roku dla Najemców i Dzierżawców u Wynajmującego, powiększona o obowiązujący podatek VAT,
    - b.) podgrzanie wody: za każdy  $m^3$  zgodny z odczytem licznika x stawka obowiązująca w danym roku dla Najemców i Dzierżawców u Wynajmującego, powiększona o obowiązujący podatek VAT.
4. Najemca jest obowiązany do organizacji wywozu odpadów na własny koszt, w tym utylizacji odpadów pokonsumpcyjnych i odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Miejsce umiejscowienia kontenerów na odpady wyznacza Wynajmujący, uwzględniając uzasadnione potrzeby Najemcy. Obowiązuje bezwzględny nakaz segregacji odpadów komunalnych na frakcję odpadów wtórnych (min. plastik, papier, szkło, metal, odpady bio).
5. Po okresie rozliczeniowym trwającym od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku nastąpi, w pierwszym kwartale roku następnego, rozliczenie roczne uwzględniające ewentualne zmiany stawek dokonane przez dostawców mediów: CO, CWU oraz wody zimnej i kanalizacji. Jeżeli w wyniku rozliczenia zostanie stwierdzona niedopłata Wynajmujący zobowiązuje się do jej pokrycia na podstawie dokumentu rozliczeniowego wystawionego zgodnie z zasadami określonymi w Umowie, w terminie w skazanym w tym dokumencie. W przypadku stwierdzenia nadpłaty będzie uprawniony do pomniejszenia czynszu Najmu przypadającego za kolejny miesiąc po rozliczeniu o kwotę nadpłaty.

6. Należności za korzystanie ze świadczeń dodatkowych, o których mowa w ust. 3, Najemca uiszczać będzie w okresach zgodnych z okresami obowiązującymi Wynajmującego w stosunkach z dostawcami tych świadczeń w terminie 21 dnia od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury.
7. Z chwilą wzrostu stawek obowiązujących w roszczeniach między Wynajmującym a dostawcą świadczeń dodatkowych następuje odpowiednia zmiana wysokości należności za te świadczenia w stosunkach pomiędzy Wynajmującym a Najemcą. Zmiana ta nie wymaga zmiany niniejszej umowy i następuje w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy.

#### § 6

W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu czy innych opłat obciążających Najemcę na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący naliczać będzie odsetki za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku zalegania z czynszem lub opłatami za dwa okresy płatności Wynajmującemu przysługuje uprawnienie, o którym mowa w §10 ust. 1

#### § 7

1. Wydanie lokalu Najemcy i zwrot lokalu po zakończeniu trwania umowy Wynajmującemu zostanie stwierdzony protokołem podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli stron Umowy.
2. Protokoły o którym mowa w ust. 1, wymagają szczegółowego określenia wszystkich warunków i parametrów technicznych przekazywanego lokalu wraz z wyszczególnieniem stanu technicznego, stałych zabudów, wyposażenia, oświetlenia, ogrzewania, armatury sanitarnej, stolarki, sufitów, podłóg itp.
3. W okresie trwania umowy, w każdym sezonie wiosenno – letnim, przez okres minimum pięciu miesięcy w roku, Najemca zobowiązany jest do uruchamiania na własny koszt sezonowego ogródka konsumpcyjnego w patio z bezpośrednim wejściem do bufetu na warunkach zaakceptowanego pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego projektu lub aranżacji. Powierzchnia terenu przedmiotowego ogródka nie może przekroczyć 25 m<sup>2</sup>. Czynsz najmu ogródka jest objęty czynszem za najem przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadamiania Wynajmującego o zrealizowaniu poszczególnych etapów ewentualnych prac remontowo - modernizacyjnych i o wysokości wniesionych nakładów inwestycyjnych na przedmiot umowy zarówno na remonty jak i na zakup urządzeń i wyposażenia.
5. Przed terminem zakończenia obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany jest do odnowienia lokalu i przekazania go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym niż było to określone w protokole przyjęcia lokalu przez Najemcę w chwili uruchomienia działalności, przy uwzględnieniu nakładów inwestycyjnych. W przypadku nie dotrzymania niniejszego warunku, Wynajmujący dokona odnowienia lokalu, usunięcia ewentualnych usterek doliczając ewentualne nie zrealizowane nakłady inwestycyjne i dokona obciążenia całkowitym kosztem Najemcę. Odnowienie nie dotyczy przedmiotów, które odnowione być nie mogą. Te zostaną przekazane w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnego używania.

#### § 8

Bieżące naprawy konieczne do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym obciążają Najemcę. Najemca w czasie obowiązywania umowy zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w stanie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a także w czystości i porządku, właściwym stanie technicznym i sanitarnym, jak również ponosić koszty bieżących napraw i obowiązkowych przeglądów technicznych.

#### § 9

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony 3 lat tj. od dnia ..... r. do dnia ..... r.

#### § 10

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku :
  - a) wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie,
  - b) oddania przedmiotu umowy do korzystania osobom trzecim lub w podnajem,
  - c) nie utrzymywania przedmiotu umowy w należyтым stanie zgodnym z umową, w szczególności technicznym i sanitarnym,

- d) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub z zapłatą należności określonych w § 5 za dwa okresy płatności, wcześniej jednak Wynajmujący powinien wezwać do zapłaty Najemcę pod rygorem rozwiązania umowy wyznaczając co najmniej 7 dniowy termin do zapłaty zaległości liczony od dnia otrzymania wezwania,
  - e) rażącego lub powtarzającego się naruszenia zasad określonych w §2 ust. 1,
  - f) innego rażącego lub powtarzającego się naruszenia postanowień niniejszej umowy lub obowiązujących przepisów.
- 2. Wynajmujący powinien przed rozwiązaniem umowy wezwać Najemcę do usunięcia naruszeń pod rygorem rozwiązania umowy wyznaczając co najmniej 7 dniowy termin do ich usunięcia liczony od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie nie jest wymagane, gdy dany rodzaj naruszenia był już objęty choćby jednorazowym uprzednim wezwaniem do jego usunięcia.
  - 3. Wynajmujący nie ma obowiązku wezwania przed rozwiązaniem umowy, gdy dany rodzaj naruszenia zagraża zdrowiu lub życiu ludzkiemu.
  - 4. W przypadku rozwiązania umowy Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 30.000 zł, co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary.
  - 5. Najemca za nieprzestrzeganie zasad środowiskowych, bhp, p.poż, epidemiologicznych, zapłaci karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek, co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary

#### § 11

- 1. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia po jego stronie uzasadnionych okoliczności uniemożliwiających mu rzetelne wypełnienie zobowiązań wynikających z umowy, które to uzasadnienie Najemca zobowiązany jest doręczyć Wynajmującemu w formie pisemnej razem w wypowiedzeniu.
- 2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i oświadczenia stron dotyczące niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i innych odpowiednich przepisów prawa.

#### § 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

załączniki:

- 1.) formularz ofertowy,
- 2.) wymagania środowiskowe,
- 3.) wyposażenie lokalu.
- 4.) protokół zdawczo - odbiorczy

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:



03/AT/PO/2020

# FORMULARZ OFERTOWY

ISO 9001  
ISO 14001  
PN-N 18001  
ISO 27001

**W związku z ogłoszeniem przetargu ofertowego na wynajem pomieszczeń Szpitala Uniwersyteckiego nr 2 im. dr Jana Biziela w Bydgoszczy przy ul. Ujejskiego 75, o powierzchni 198 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu i stołówki ogólnodostępnych w Szpitalu, oferuję**

**1. Oferowana stawkę miesięczną czynszu:**

- a) od dnia rozpoczęcia umowy do końca miesiąca, w którym zostanie zniesiony/odwołany stan epidemii Polsce w cenie netto ..... zł (słownie: ..... ) za każdy metr wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT tj. łącznie na kwotę ..... zł (słownie: ..... ) + obowiązujący podatek VAT
- b) od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie zniesiony/odwołany stan epidemii Polsce w cenie netto ..... zł (słownie: ..... ) za każdy metr wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT tj. łącznie na kwotę ..... zł (słownie: ..... ) + obowiązujący podatek VAT

**UWAGA: OFEROWANA STAWKA W PKT. 1 a. MUSI BYĆ WYŻSZA NIŻ W PKT. 1B**

W przypadku, gdy stan epidemii nie zostanie odwołany/zniesiony ale istotne ograniczenia dotyczące świadczenia usług gastronomicznych zostaną zniesione strony dopuszczają, za obopólnym porozumieniem, wcześniejsze niż określone w ust. 1 pkt b powyżej, zastosowanie wyższej stawki najmu wskazanej w tym punkcie.

2. wartość ewentualnych remontów i nakładów inwestycyjnych planowanych do poniesienia celem uruchomienia bufetu wynosi..... złotych netto + VAT w obowiązującej wysokości.
3. w sezonie wiosenno- letnim w każdym roku trwania umowy uruchamianie sezonowego ogródka konsumpcyjnego w patio z bezpośrednim wejściem do bufetu na warunkach określonych w specyfikacji przetargu ofertowego i w projekcie umowy,
4. ponoszenie opłat za świadczenia dodatkowe zgodnie z warunkami określonymi w projekcie umowy stanowiącym integralną część przetargu ofertowego,
5. przestrzeganie wymagań higieniczno - sanitarnych dla sprzedawanych produktów i posiłków oraz wdrożenia systemu HACCP w prowadzonej działalności na terenie Szpitala
6. zgodę na ponoszenie wzrostu stawki czynszu o którym mowa w ust.1 o coroczny wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS,
7. akceptujemy pozostałe postanowienia zawartych w specyfikacji przetargu ofertowego i w projekcie umowy.

**Ponadto oświadczamy, że:**

- prowadzimy działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami i przepisami;
- posiadamy niezbędną wiedzę, doświadczenie i potencjał techniczno-finansowy do wykonania zadań niniejszej oferty;
- nie wnosimy uwag i zastrzeżeń do postanowień przetargu ofertowego oraz zobowiązujemy się do podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu ofertowym, zgodnie z projektem umowy, w miejscu i czasie wskazanym przez Szpital Uniwersytecki nr 2 im. dr Jana Biziela w Bydgoszczy.
- termin związania z ofertą wynosi 45 dni.

DATA I MIEJSCOWOŚĆ

PODPIS OFERENTA (ÓW)