

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskim Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Sopocie wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS:0000004213, adres: ul. Bitwy pod Płowcami 63/65, 81-731 Sopot, NIP:5850207948 reprezentowanym przez:

- **Agnieszka Kowalczyk** – kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej, uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanym dalej **Wynajmującym**

.....

reprezentowanym przez

1.
2.

Zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości położonej w Sopocie przy ulicy Bitwy pod Płowcami 63/65, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/12, o pow. 0,9684 ha, objętą księgą wieczystą o nr GD1S/00007668/3 oraz działki nr 1/23, 1/24, 1/27, 1/30 o pow. 0,1008 ha, objętą księgą wieczystą o nr GD1S/00007667/6, zabudowanej budynkiem i uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na zawarcie niniejszej umowy.
2. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości przeznaczonej pod prowadzenie działalności gastronomiczno - handlowej w budynku SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskim MSWiA w Sopocie przy ul. Bitwy pod Płowcami 63/65, 81-731 Sopot, w postaci lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 153,46m², składającego się z:
 - a) części komercyjnej przeznaczonej do prowadzenia działalności: 135,34 m²,
 - b) zaplecza kuchenne - socjalno - biurowego: 18,12 m², i jego konfiguracja jest szczegółowo określona na załączonym szkicu sytuacyjnym, który stanowi załącznik nr 5 do umowy „SZKIC SYTUACYJNY”.
3. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego.
4. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomiczno – handlowej jako kawiarni, będącej uzupełnieniem podstawowej działalności Wynajmującego, dla potrzeb kuracjuszy i pracowników Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się zapewnić w menu kawiarni:
 - a) szeroki asortyment kaw i herbat naturalnych, smakowych i sezonowych, szeroki asortyment napoi zimnych oraz wyciskanych naturalnych soków owocowo-warzywnych,
 - b) wyroby cukiernicze,
 - c) wyroby garmazeryjne jak i potrawy podawane na ciepło.
6. Każdy produkt oferowany w kawiarni będzie posiadał załączoną recepturę gastronomiczną, wartość spożywczą i główne alergie.
7. Najemca zobowiązuje się do serwowania posiłków bez użycia sztućców, nakryć i pojemników jednorazowych.

8. Najemca zobowiązuje się do organizowania wieczorków tanecznych dla kuracjuszy nie rzadziej niż 2 razy na turnus, trwający 21 dni.
9. Organizowane imprezy nie mogą zakłócać spokoju kuracjuszy nie korzystających z danej imprezy.
10. Kawiarnia czynna będzie w godzinach:
 - a) poniedziałek – piątek od 9⁰⁰ do 22⁰⁰,
 - b) sobota – od 12⁰⁰ do 22⁰⁰,
 - c) niedziela – od 18⁰⁰ do 22⁰⁰.
11. Kawiarnia może być czynna nie dłużej niż do godziny 22⁰⁰. Wydłużenie godziny otwarcia kawiarni może nastąpić tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
12. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego podnająć ani oddać do bezpłatnego używania osobie trzeciej przedmiotu najmu w całości lub w części.
13. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po podpisaniu umowy.
14. Rozpoczęcie działalności kawiarni nastąpi nie później, niż do2022 r. Czas od dnia podpisania umowy do dnia 2022 r. ustala się na wykonanie przygotowania i aranżacji lokalu pod ww. działalność.

§ 2

1. Ustala się od dnia2022 r. miesięczny czynsz za wynajmowany przedmiot umowy, opisany w § 1, w kwocie miesięcznego czynszu brutto PLN (słownie:), w tym podatek VAT w wysokości PLN (słownie:).
Czynsz z tytułu najmu zawiera podatek od nieruchomości.
2. Zapłata czynszu na rzecz Wynajmującego odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego miesiąca najmu.
3. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
4. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
5. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
6. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek za opóźnienie w transakcjach umownych za każdy dzień zwłoki.
7. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku Wynajmującego.
8. Za niepełny miesiąc najmu Wynajmującemu należy się wynagrodzenie proporcjonalne do okresu faktycznego najmu w danym miesiącu.
9. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód – Najemca, przed podpisaniem umowy wpłaca kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu.
10. Zwrot wpłaconej kaucji nastąpi w kwocie wpłaconej po potrąceniu z niej wierzytelności Wynajmującego, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w §2 Najemca będzie pokrywał koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Opłaty za wywóz śmieci - najemca podpisze stosowną umowę z odbiorcą odpadów.
3. Opłaty za energię elektryczną (zużycie i dystrybucja) oraz wodę i odprowadzanie ścieków naliczane będą zgodnie ze wskazaniami podliczników prądu i wody po

aktualnych stawkach wskazanych w fakturach obciążających Wynajmującego za ww. media.

4. Zapłata kosztów wskazanych w § 3 pkt 3 odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego miesiąca najmu.
5. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
6. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.
7. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.
8. Jeżeli przepisy prawa wymagają zgody lub koncesji na sprzedaż artykułów, to Najemca winien taką zgodę lub koncesję posiadać i przedstawić ją Wynajmującemu najpóźniej w dniu 2022 r. pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.
9. Najemca nie może w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy sprzedawać napojów zawierających więcej niż 18% alkoholu.
10. Najemcę również obciąża załatwienie spraw formalno-prawnych z tytułu uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń w tym organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej w związku z uruchomieniem działalności w wynajmowanym lokalu (w tym ponosi koszty z tego tytułu). Najemca w sytuacji, jak w zdaniu poprzednim, będzie informował Wynajmującego o stanie sprawy, celem ewentualnego podjęcia przez niego ochrony swoich interesów.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z miesięcznej inflacji. Ustalona kwota czynszu podlega waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania Aneksu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem, na warunkach określonych szczegółowo w Regulaminie przetargu na najem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny w lokalu i jego najbliższym otoczeniu oraz na częściach wspólnych obiektu, w którym znajduje się lokal, z których korzystają klienci Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i p.poż. oraz wszelkich obowiązujących przepisów wewnętrzzakładowych Wynajmującego. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu obsłudze recepcji oraz obsłudze technicznej Wynajmującego, a także innym upoważnionym przez Wynajmującego osobom, do wszystkich wynajmowanych pomieszczeń, o każdej porze, w szczególności w celu: sprawdzenia ewentualnego alarmu pożarowego, przeprowadzenia niezbędnych konserwacji, pomiarów i sprawdzeń, obsługi klimatyzacji i innych niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem i działalnością Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania i udokumentowania dezynsekcji i deratyzacji wynajmowanego lokalu co najmniej 2 razy w roku na własny koszt.

7. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji. Wynajmujący po zakończeniu umowy nie zwraca żadnych nakładów związanych z ulepszeniem lokalu przez najemcę. Najemca w tym zakresie nie będzie dochodził żadnych roszczeń.
8. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 6

Najemca zobowiązuje się podczas prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu do:

- a) uwzględniania specyfiki działalności Wynajmującego jako podmiotu uzdrowskiego, którego działalność związana jest w głównej mierze z udzielaniem świadczeń zdrowotnych,
- b) pełnej odpowiedzialności za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu,
- c) w razie utraty lub zniszczenia urządzeń, sprzętu, wyposażenia i lokalu Najemca obowiązany jest do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej wynajmowanego mienia w dniu jej ustalenia,
- d) pokrycia wszelkich kosztów remontu lokalu,
- e) do posiadania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, której kserokopia stanowi załącznik nr 4 do umowy.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, gdy:

- a) Najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- b) Najemca zalega z opłatami czynszowymi oraz za media za dwa okresy płatności,
- c) Najemca dokona ulepszeń/zmian lokalu bez zgody Wynajmującego,
- d) Najemca naruszy inne warunki umowy.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Umowę zawarto na czas określony na okres 5 lat z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 10

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki do Umowy:

1. Odpis KRS
2. Odpis KRS/CEIDIG Najemcy
3. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego Wynajmującego
4. Polisa ubezpieczeniowa OC Najemcy – kopia
5. Szkic sytuacyjny