

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2024r. roku pomiędzy:

1/ 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, REGON 191348321, reprezentowanym przez:

- **Agnieszke Kowalczyk** – kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej, uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS, zwanym dalej **Wynajmującym**, a

2/ zam. ul., prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w....., Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS – załącznik nr 1 do umowy, adres do doręczeń NIP:, REGON:, reprezentowanym przez

Zwaną/y m 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 przeznaczanej pod prowadzenie działalności gastronomiczno - handlowej w formie kawiarni 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 przeznaczanej do prowadzenia działalności: 135,34 m², z dostępem do toalety dla pracowników i klientów kawiarni,
 - b) zaplecza kuchenne - socjalno - biurowego: 18,12 m².
 Konfiguracja pomieszczeń jest szczegółowo określona na szkicu sytuacyjnym, który stanowi załącznik nr 3 do umowy „SZKIC SYTUACYJNY”, wraz z wyposażeniem szczegółowo opisanym w protokole zdawczo - odbiorczym.
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 garmażeryjne jak i potrawy podawane na ciepło.
6. Każdy produkt oferowany w kawiarni będzie posiadał załączoną recepturę gastronomiczną, wartość spożywczą i główne alergeny.
 7. Najemca może prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z otrzymaną koncesją, na co Wynajmujący wyraża zgodę.
 8. Najemca zobowiązuje się do organizowania wieczorków tanecznych dla kuracjuszy nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu.
 9. Organizowane imprezy nie mogą zakłócać spokoju kuracjuszy nie korzystających z danej imprezy.
 10. Kawiarnia czynna będzie siedem dni w tygodniu w godzinach 10:00 – 22:00. Szczegółowa informacja o dniach i godzinach otwarcia kawiarni będzie podawana kuracjuszom do wiadomości przez Najemcę.
 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 nastąpiło w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po podpisaniu tej umowy.
 14. Rozpoczęcie działalności kawiarni nastąpi w do dnia 202... r.

§ 2

1. Ustala się od dnia 202..... r. miesięczny czynsz za wynajmowany przedmiot umowy, opisany w § 1, w kwocie miesięcznego czynszu brutto PLN (słownie: złotych 00/100), w tym podatek VAT w wysokości PLN (słownie: złotych 00/100).
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. Strony zgodnie ustalają, że za wywóz śmieci Najemca zapłaci Wynajmującemu zryczałtowaną opłatę miesięczną w wysokości netto plus należny podatek VAT, która zostanie doliczona do czynszu wymienionego w § 2 umowy. Opłaty za energię elektryczną (zużycie i dystrybucja) oraz wodę i odprowadzanie ścieków naliczane będą zgodnie ze wskazaniem podliczników prądu i wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach obciążających Wynajmującego za ww. media wraz z podatkiem od nieruchomości w wysokości proporcjonalnej do najmowanej powierzchni.
3. Zapłata kosztów wskazanych w § 3 pkt 3 odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego miesiąca najmu.
4. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 3 ust.1 umowy, Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.
6. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.
7. 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 202... r. pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.
8. Działalność prowadzona przez Najemcę w wynajmowanym lokalu powinna spełniać wszystkie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy mające szczególne zastosowanie przy prowadzonej przez Najemcę działalności.
9. 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. Ustalona kwota czynszu podlega waloryzacji zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzenia Aneksu.
3. Strony ustalają, że pierwsza zmiana cen czynszu najmu nastąpi po roku obowiązywania umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem, niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami prawa.
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 wewnętrznych Wynajmującego. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego stanowi załącznik nr 4 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. Najemca może wprowadzić ulepszenia i zmiany w przedmiocie najmu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
8. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni oddać lokal uporządkowany wraz z wyposażeniem 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.
9. 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 uzdrowiskowego, 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 przedmiotu najmu wynikających z jego bieżącej eksploatacji,
- 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.

§ 8

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

§ 9

1. Umowę zawarto na okres 5 lat z możliwością jej przedłużenia na okres kolejnych 5 lat.
2. Najemca, na 6 miesięcy przed upływem 5 lat obowiązywania umowy, może złożyć oświadczenie o jej nieprzedłużaniu na kolejne 5 lat. W takim przypadku umowa ulega rozwiązaniu z upływem 5 lat jej obowiązywania.

3. W przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu najmu w terminie wynikającym z § 5 ust. 8, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100 zł brutto (słownie: sto złotych) za każdą dobę ponad uzgodniony termin.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną rzeczy pozostawione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 100 zł brutto (słownie: sto złotych) za każdą dobę przechowywania.

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