

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*”,

a

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

zwanym dalej „*Najemcą*”,

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.

§ 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 znajduje 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 naruszałaby substancje 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. Koszt zamontowania wyciągów, wentylacji obciążają Najemcę. Najemca ma obowiązek przedłożyć dokumentację projektową i kosztorysową do akceptacji Wynajmującemu. Najemca ma obowiązek przedłożyć dokumentację powykonawczą, bezzwłocznie po zakończeniu remontu. Poniesione i zaakceptowane koszty remontu wentylacji zostaną rozliczone w czynszu, rozłożone na okres 12 miesięcy.
3. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii, c.o. i elektrycznej, jak również braku dostaw wymienionych mediów.
5. 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.
6. 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.
7. 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 czynszu w wysokości: zł netto; zł za m² brutto, słownie:..... 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. W czynszu najmu zawarty jest podatek od nieruchomości.
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 2021r., 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.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętego pomieszczenia przy współudziale 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 wynajmowane pomieszczenie w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia wynajmu.

§ 7.

1. Niniejsza umowa zawarta na okres 5 lat tj. od 1 października 2019 r. do 30 września 2024 r. , pod warunkiem uzyskania zgody przez Wynajmującego od organu nadzorującego na dokonanie czynności prawnej.
2. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu:
 - 1) po upływie terminu określonego w ust. 1;
 - 2) przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
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 w użytkowanie 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, Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym 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

Wyposażenie: brak. Koszty związane z aranżacją wnętrza ponosi Najemca.

Wentylacja: brak. **Oferent zobowiązany będzie do zamontowania wyciągów, wentylacji, przedstawienia projektu i kosztorysu do akceptacji Wynajmującemu. Koszty związane z remontem ponosi Najemca. Poniesione i zaakceptowane koszty zostaną rozliczone co miesiąc w czynszu, rozłożone proporcjonalnie na okres 12 miesięcy.**

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

3. **Okres najmu: okres 5 lat, od 1 października 2019r.**
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 2019r. 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:

1.
2.
3.
podpisy członków komisji NIGRiR

Przyjmujący:

1.
podpis przedstawiciela firmy

....., dnia2019 roku

FORMULARZ OFERTOWY

NAZWA OFERENTA

ADRES

REGON.....

NIP.....

KRS.....

Przedmiotem oferty jest „Konkurs ofert na wynajem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu w budynku Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie”

Minimalna stawka czynszu netto za najem 1 m² powierzchni wynosi 57,00 zł netto + 23% VAT = 70,12 zł brutto.

Proponuję stawkę czynszu w wysokości:

netto

brutto

słownie (brutto): zł

Oświadczam, że zapoznałem się z zakresem przedmiotu konkursu, spełniam jego wymagania i nie wnoszę do niego zastrzeżeń.

Oświadczam, że zapoznałem się ze wzorem umowy i nie wnoszę do niej zastrzeżeń.

Oferuję wykonanie przedmiotu konkursu zgodnie z powyższą stawką czynszu.

Zobowiązuję się w przypadku wyboru mojej oferty do zawarcia umowy na określonych w niej warunkach w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

Termin związania ofertą: 60 dni.

.....
podpis oferenta