

WZÓR
UMOWA NAJMU NR
zawarta w dniu w Poznaniu
pomiędzy:

Specjalistycznym Zespołem Opieki Zdrowotnej nad Matką i Dzieckiem w Poznaniu z siedzibą przy ul. Krysiewicza 7/8, 61-825 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000003220, NIP 7781128565, REGON 630863147
zwanym w treści Umowy „**Wynajmującym**”

a

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

Spółką działającą pod firmą [], z siedzibą w [] przy ulicy [], kod pocztowy [], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: [], której akta rejestrowe są przechowywane w [], posługującej się nadanym jej Numerem Identyfikacji Podatkowej [] oraz numerem REGON []
zwaną w dalszej treści Umowy „**Najemcą**”

reprezentowaną przez:

[] - []

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do CEIDG)

(imię i nazwisko) [], prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą [] z siedzibą przy ulicy [], kod pocztowy [], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod numerem PESEL [], Numerem Identyfikacji Podatkowej [] oraz numerem REGON []

zwanym w dalszej treści Umowy „**Wynajmujący**”.

Strony zgodnie oświadczają, że osoby je reprezentujące przy zawieraniu niniejszej Umowy (zwanej dalej: „*Umową*”) są do tego prawnie umocowane zgodnie z wymogami prawa polskiego. W związku z powyższym nie będą powoływać się na brak umocowania osoby reprezentującej w przypadku jakichkolwiek sporów mogących wyniknąć z Umowy.

Zamawiający i Wykonawca, zwani w dalszej części z osobna również „*Stroną*”, zaś wspólnie „*Stronami*”, zawierają niniejszą Umowę w celu prawidłowego wykonania Umowy nr _____ (dalej „Umowa Główna”)

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania na czas określony, o którym mowa w § 3 ust. 1, pomieszczenia baro-kawiarni oraz pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 44,78 m² wydzielone z powierzchni 70,88 m² mieszczących się w Szpitalu

- Św. Rodziny przy ul. Jarochońskiego 18. Pomieszczenia przekazane zostaną na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na:
 - a) Prowadzenie Baru-Kawiarni dla pracowników Wynajmującego, pacjentów przebywających w oddziałach szpitalnych, interesantów
 - b) Obsługę serwisu żywności.
 3. Zmiana przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń wymaga zgody Wynajmującego.
 4. Opis techniczny pomieszczeń przeznaczonych do użyczenia stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wymaga, aby Baro-Kawiarnia prowadzona była minimum 6 dni w tygodniu w godzinach od 9⁰⁰ – 18⁰⁰.
2. Najemca zobligowany jest do dystrybucji posiłków w formie „zimnego bufetu”. Najemca wymaga podawania m.in.:
 - ciepłych i zimnych napoi
 - sałatek warzywnych,
 - kanapek, bułek, drożdżówek
 - ciast, deserów
 - koktajli/smoothieWynajmujący nie zapewnia zaplecza gastronomicznego do przygotowywania ciepłych posiłków.
3. Najemca zobligowany jest do doposażenia pomieszczeń Baro-Kawiarni w sprzęt niezbędny do realizacji umowy tj. m.in.:
 - zastawa stołowa;
 - ekspres do kawy;
 - czajnik elektryczny;

§ 3

1. Najemca może użytkować pomieszczenia jedynie w sposób zgodny z przyjętym w Umowie Głównej ich przeznaczeniem.
2. Wszelkie zmiany, przebudowa, adaptacje czy ulepszenia i przeróbki oraz przyłączanie nowych urządzeń w ramach pomieszczeń stanowiących przedmiot Umowy, nie mogą być dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników budynku, w którym pomieszczenia stanowiące przedmiot Umowy się mieszczą.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać pomieszczeniami stanowiącymi przedmiot Umowy, a w szczególności nie może oddawać tych pomieszczeń w podnajem lub użyczać ich osobom trzecim.
5. Najemca zobowiązuje się do podporządkowania zasadom ustalonym przez Wynajmującego a szczególnie w zakresie bezpieczeństwa budynku, w którym pomieszczenia stanowiące przedmiot Umowy się mieszczą.

6. Prezentowanie, z wyjątkiem tablicy informacyjnej określającej nazwę Najemcy, innych znaków i reklam na zewnątrz pomieszczeń lub przy ich zewnętrznych częściach, wymaga zgody Wynajmującego.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za wprowadzanie zanieczyszczeń do atmosfery oraz za gospodarkę odpadami w tym odpadami niebezpiecznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219) i ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 797).

§ 4

1. Umowa Najmu zostaje zawarta na czas obowiązywania Umowy Głównej.
2. Najemca po wygaśnięciu Umowy zobowiązuje się przekazać użytkowane pomieszczenia i ich przynależności w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z budynkiem, stają się własnością Wynajmującego bez spłat i dopłat.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych i bezpieczeństwa zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, oraz wewnętrznych wydanych przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest pod rygorem odpowiedzialności za szkodę, do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
5. Najemca ponosi wszelkie koszty związane ze zwykłą eksploatacją użyczonych pomieszczeń i zainstalowanych w nich urządzeń, tj. w szczególności koszty: malowania pomieszczeń, wymiany zużytej wykładziny podłogowej, naprawy oświetlenia, wykonywania obowiązkowych okresowych pomiarów kontrolnych instalacji i urządzeń elektrycznych.
6. Wyposażenie kuchni nie posiada gwarancji, z wyłączeniem nowo zakupionego wózka grzewczego do posiłków Ergo Line H8+H8 Scanbox, posiadającego 12 miesięczną gwarancję. Koszty przeglądów i konserwacji ponosi Najemca.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności w budynku. Koszty związane z usunięciem szkód Najemca pokrywa w ciągu 14 dni od przedłożenia przez Wynajmującego faktury za wykonane prace.
8. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczeń w celu wykonania niezbędnych prac, do których zobowiązany jest Wynajmujący. Wynajmujący zastrzega sobie prawo stałego wstępu do pomieszczeń, przez które przechodzą instalacje techniczne budynku.
9. Najemca wyposaży pomieszczenia w podręczny sprzęt przeciwpożarowy tj. gaśnice, hydranty zewnętrzne, instrukcje na wypadek pożaru oraz przeszkoli zatrudnione przez siebie osoby w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
10. Najemca będzie użytkował wszelkie urządzenia elektryczne zgodnie z obowiązującymi zasadami podanymi przez producenta oraz z zachowaniem bezpiecznej odległości od materiałów palnych.
11. Najemca będzie użytkował pomieszczenia w sposób nienaruszający zasad ewakuacji osób i mienia z budynków Wynajmującego.
12. Najemca powinien doposażyć baro-kawiarnię w: stoliki, krzesła, regały na towar, ladę, lodówkę, kasę fiskalną.

§ 5

1. Opłaty za najem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, opisany w §1 Umowy, wynoszą:
 - a) Czynsz najmu w wysokości: 5,00 zł za 1m² powierzchni x 44,78 m²= 223,90 zł + obowiązujący podatek VAT
 - b) Wywóz odpadów komunalnych - 120,00 zł + obowiązujący podatek VAT
 - c) Zimna woda + ścieki - 10,00 zł + obowiązujący podatek VAT – ryczałt
 - d) Centralne ogrzewanie - 140,00 zł + obowiązujący podatek VAT – ryczałt
 - e) Energia elektryczna- według wskazań podlicznika + obowiązujący podatek VAT
 - f) Dzierżawa sprzętu – 658,41 zł netto + obowiązujący podatek VAT
2. Opłaty określone w ust. 1 wnoszone będą w terminie do 21 dni od daty wystawienia przez Użyczającego faktury VAT.
3. W okresie jednego miesiąca od momentu uruchomienia działalności przez Najemcę, nastąpi weryfikacja zawartych w Umowie stawek w szczególności w oparciu o zużycie i planowane przez Najemcę uruchomienie dodatkowych urządzeń i aparatury. (przy czym każda zmiana stawek opłat za energię elektryczną przez dostawcę powoduje zmianę stawki za zużytą energię).

§ 6

1. Należności określone w § 4 Najemca wpłaca na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
2. W przypadku kiedy Najemca nie dokona płatności w wyznaczonym terminie Wynajmujący zastrzega sobie prawo do potrącania wartości zadłużenia z należnego wynagrodzenia Najemcy wynikającego z wystawionej przez niego faktury z realizacji Umowy nr na przygotowanie i dostawę gotowych posiłków zakresie całodziennego wyżywienia hospitalizowanych pacjentów wraz z odbiorem odpadów kuchennych powstałych w związku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w Specjalistycznym Zespole Opieki Zdrowotnej nad Matką i Dzieckiem w Poznaniu, na co Najemca wyraża zgodę. Wynajmujący pisemnie poinformuje Wykonawcę o skorzystaniu z tego prawa.
3. Najemca może wykonać na własny koszt prace podnoszące standard budynku, jego wyposażenia i otoczenia, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2.
4. Najemca ma możliwość przesłania faktury w wersji elektronicznej na adres platformy: www.efaktura.gov.pl.

§ 7

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza budynek od ognia i zdarzeń losowych, według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych do wartości księgowej, określanej na dzień 1 stycznia każdego roku.
2. Dodatkowe ubezpieczenia Najemca zawiera we własnym zakresie.

§ 8

1. Rozwiązanie Umowy bez wypowiedzenia może nastąpić przez Wynajmującego w przypadku:
 - 1) oddania przedmiotu użyczenia w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 2) innego naruszania przez Najemcę warunków Umowy.

2. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązany jest opuścić pomieszczenie i przekazać je Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku niestawienia się Najemcy w celu przekazania pomieszczeń i mimo przesłanego pisemnego powiadomienia, z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, Najemca ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

1. Przedmiot Umowy nie może być przenoszony przez Najemcę na osoby trzecie.
2. Wszelkie należności wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przedmiotem obrotu, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 10

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

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1 do Umowy najmu

KUCHNIA JAROCHOWSKIEGO

L.P.	NAZWA	KOD KRESKOWY	J.M.	ILOŚĆ
1.	Lodówka	2000000123295	szt.	1
2.	Stół- stal nierdzewna	2100000216840	szt.	1
3.	Szafa komin	2100000216871	szt.	1
4.	Szafa metalowa odzieżowa	2100000216826	szt.	1
5.	Szafa stołowa 60	2100000216857	szt.	1
6.	Szafa stołowa 60	2100000216864	szt.	1
7.	Szafa ze stali nierdzewnej	1000002013441	szt.	1
8.	Wózek do potraw	2000000123332	szt.	1
9.	Wózek grzewczy do posiłków Ergo Line H8+H8 Scanbox	10000026663	szt.	1
10.	Wózek po potraw- mini termos	2000000122325	szt.	1
11.	Zmywarka przemysłowa typ DUO 756	1000000012187	szt.	1