

UMOWA NAJMU

zawarta w w Poznaniu, pomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym w Poznaniu, ul. Przybyszewskiego 49, 60-355 Poznań, wpisanym do rejestru samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000001852, posiadającym NIP 779-20-33-466, REGON 000288834

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....

.....

reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym dalej „Najemcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”

Strony zgodnie postanowiły, co następuje:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni **202 m2** znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Długiej 1/2, (dalej jako: „Lokal”), w celu świadczenia usług gastronomicznych i sprzedaży towarów przydatnych pacjentom (środki higieniczne i inne artykuły) oraz zezwala na korzystanie z nieruchomości, której częścią składową jest Lokal w zakresie niezbędnym do prowadzenia ww. działalności. Szczegółowy plan Lokalu stanowi Załącznik nr 1 do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy użyczenia z dnia 21 marca 2003 r., umowy użyczenia z dnia 19 grudnia 2000 r., oraz porozumienia o kontynuacji użyczenia i umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2015 r. korzysta z nieruchomości, których częściami składowymi są lokale użytkowe (w tym Lokal) oraz, że za zgodą użyczającego (lub odpowiednio – wydzierżawiającego) przysługuje mu uprawnienie do oddania Lokalu w najem. Przekazanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się:
 - a) używać Lokal z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy,
 - b) prowadzić działalność w Lokalu zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującego,
 - c) utrzymywać Lokal w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym,
 - d) utrzymywać czystość i porządek w Lokalu, w szczególności poprzez codzienne sprzątanie pomieszczeń, usuwanie odpadów organicznych i odpowiednie przechowywanie produktów spożywczych,
 - e) niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę,
 - f) przestrzegać przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych i porządkowych,
 - g) zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt,
 - h) przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Najemca przedstawi polisę najpóźniej w dniu podpisania umowy. Polisa ubezpieczeniowa stanowi Załącznik nr 3 do umowy.
3. Najemca ubezpiecza Lokal od ognia i innych zdarzeń losowych, przy czym ubezpieczenie to nie obejmuje wyposażenia Najemcy.
4. Wszelkie przeróbki i prace adaptacyjne w Lokalu mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca oświadcza, że zrzeka się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu.
5. Najemca nie może rozporządzać przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, w szczególności nie może oddawać go w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
6. Dostęp do Lokalu będą miały wyłącznie osoby legitymujące się przepustką wystawioną przez Wynajmującego lub wskazane przez Najemcę na piśmie. Najemca oświadcza, iż osobą posiadającą klucze do Lokalu oraz obowiązującą do stawienia się w Lokalu w każdym czasie w sytuacji nadzwyczajnej (tj. awaria, pożar, zalanie itp.) jest
(imię i nazwisko oraz nr telefonu). W przypadku powiadomienia ww. osoby na podany nr telefonu i niestawienia się tej osoby niezwłocznie w Lokalu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za straty wynikłe z braku dostępu do Lokalu.
7. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Lokal Wynajmującemu w niepogorszonym stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu przekazania określającego stan lokalu.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) zapewnienia dostępu do Lokalu 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę na zasadach określonych w niniejszej umowie,
 - b) utrzymywania budynku, w którym znajduje się Lokal oraz przyległego terenu w należytym stanie technicznym i estetycznym,
 - c) umożliwienia Najemcy parkowania jednego samochodu osobowego na terenie Wynajmującego na zasadach odpłatności.
2. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia inspekcji Lokalu nie częściej niż raz na kwartał w terminie uzgodnionym z Najemcą i w jego obecności.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Najemcę Lokalu w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Lokal lub stworzyć zagrożenie dla użytkowników nieruchomości.

§ 4

1. Usługi gastronomiczne i sprzedaż towarów przydatnych pacjentom będą świadczone przez Najemcę siedem dni w tygodniu w godzinach:
 - a) w dni powszednie, tj. od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy 8.00-18.00
 - b) w dni powszednie, które są ustawowo wolne od pracy 8.00-16.00
 - c) w soboty i niedziele 10.00-16.00.
2. Najemca powinien zapewniać posiłki śniadaniowe i obiadowe, w tym także dania jarskie, przystawki, sałatki, kanapki, artykuły cukiernicze, inne artykuły spożywcze oraz ciepłe i zimne napoje. Dania obiadowe będą przygotowywane w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz.
3. Najemca zobowiązuje się, iż w prowadzonym bufecie będzie oferował codziennie tzw. „menu dnia”, składające się z zupy, drugiego dania oraz napoju - zestaw standardowy i dietetyczny - oraz mix-y sałat z dodatkami - o gramaturze/pojemności poszczególnych składników określonej w Formularzu Ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 4 do umowy - w promocyjnej cenie wskazanej w tymże Formularzu Ofertowym.
4. Cena zestawu obiadowego oferowanego w ramach tzw. „menu dnia”, podana przez Najemcę w Formularzu Ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 4 do umowy, będzie obowiązywała w okresie trwania umowy najmu. Dopuszcza się coroczną waloryzację ceny tzw. „menu dnia” w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja ceny może nastąpić w roku 2026.
5. Usługi gastronomiczne powinny być świadczone zgodnie z polskimi normami określającymi reżimy sanitarne i technologiczne obowiązujące dla tego typu działalności. Uzyskanie zgody SANEPID na użytkowanie punktu gastronomicznego leży po stronie Oferenta.
6. Posiłki nie mogą być wydawane w naczyniach jednorazowego użytku, z wyjątkiem dań zamawianych na wynos.
7. Najemca zobowiązuje się przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych.

§ 5

1. Wynajmujący co najmniej raz w roku kalendarzowym może przeprowadzić w grupie minimum 100 pracowników Wynajmującego jawną ankietę na temat zadowolenia z działalności Najemcy.
2. Ankieta będzie zawierać prośbę do respondentów o przekazanie uwag według kryteriów ustalonych przez Wynajmującego dotyczących obszarów działalności Najemcy, a także prośbę o jednoznaczną ocenę całokształtu działalności Najemcy.
3. Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę o wyniku badania, wskazując konieczne zmiany w sposobie prowadzenia działalności przez Najemcę, a Najemca zobowiązany jest do uwzględnienia uwag Wynajmującego. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi do wglądu wypełnione formularze ankiet.

§ 6

Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu nie budzi zastrzeżeń i opisany jest szczegółowo w Protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy przyłącza wodno-kanalizacyjne, telefoniczne, internetowe oraz elektryczne i gazowe. W okresie obowiązywania umowy Najemca będzie uiszczał opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki według wskazań liczników i według stawek obowiązujących u dostawców w/w mediów.
2. Zapłata przez Najemcę należności z tytułu opłat dodatkowych, następować będzie na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy numer rachunku bankowego wskazany na fakturze.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek niedostarczenia mediów do Lokalu, jeśli przerwy w dostawie świadczeń nie powstały z winy Wynajmującego, w szczególności jeśli powstały one z przyczyn leżących po stronie dostawcy.
4. W przypadku znacznego utrudnienia korzystania z Lokalu, trwającego nieprzerwanie dłużej niż 24 godziny, a spowodowanego pracami wykonywanymi przez Wynajmującego w budynku, w którym znajduje się Lokal, Najemcy przysługiwać będzie obniżenie czynszu najmu proporcjonalnie do utrudnienia związanego z prowadzonymi pracami. W przypadku całkowitej niemożności korzystania z Lokalu z winy Wynajmującego, czynsz najmu nie będzie naliczany przez okres jej trwania.

§ 8

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz po stawce wyliczanej w kwocie **zł netto** , tj. **brutto - za 1 m²** przedmiotu najmu. Wartość czynszu najmu zawiera w sobie opłaty energię ciepłą. Za energię elektryczną, gaz, wodę i ścieki Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty na zasadach określonych w § 7 umowy. Stawka czynszu nie obejmuje kosztów wywozu i utylizacji odpadów - Najemca jest zobowiązany do złożenia we własnym zakresie stosownych deklaracji do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Poznania i zabezpieczenia pojemników na odpady.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury po rozpoczęciu miesiąca, którego dotyczy płatność.
3. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnień w płatności czynszu, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
5. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa powyżej nie stanowi zmiany umowy i nie będzie wymagała zawarcia dodatkowego aneksu do umowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.04.2025 roku do dnia 14.01.2028 roku.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Najemca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, określonym w umowie, w tym dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania lub w jakikolwiek sposób zakłóca działalność prowadzoną przez Wynajmującego,

- b) kwota zaległości za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych przekracza wysokość dwóch okresów płatności i nie została zapłacona w całości w dodatkowym terminie wskazanym na piśmie przez Wynajmującego,
 - c) Najemca oddał pomieszczenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca nie dochował obowiązku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych,
 - e) Najemca w inny sposób naruszył istotne postanowienia niniejszej umowy,
 - f) z uwagi na zmiany organizacyjne po stronie Wynajmującego lub Najemcy nie będzie możliwe kontynuowanie stosunku najmu na podstawie niniejszej umowy.
4. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 3 może nastąpić po udzieleniu co najmniej 14 dniowego terminu na usunięcie naruszenia warunków umowy.
5. Wypowiedzenie umowy w przypadkach określonych w ust. 3, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy. W przeciwnym razie z tytułu bezumownego używania Lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 20% miesięcznego czynszu, obliczonej jako iloczyn ilości m² przedmiotu najmu oraz stawki określonej w § 8 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zastosowanie ma § 2 ust. 7 umowy.

§ 10

Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności w przypadku naruszenia postanowień umownych zawartych w § 2 ust.1 pkt. f) i h), § 2 ust. 4 i 5 oraz § 4 ust. 4, w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, obliczonego jako iloczyn ilości m² przedmiotu najmu oraz stawki określonej w § 8 ust. 1.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Strony ustalają, że ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygane będą polubownie, a w przypadkach braku możliwości zawarcia ugody – przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a drugi – Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA