

Istotne postanowienia umowy najmu lokalu w celu prowadzenia bufetu-stołówki pracowniczej w budynku Ministerstwa Sprawiedliwości

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 285,10 m², znajdujący się w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa i będącym w trwałym zarządzie Ministerstwa Sprawiedliwości w Warszawie przy Al. Ujazdowskich 11, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu-stołówki pracowniczej.
2. Lokal ten wyposażony jest w sieć wodociągową, elektryczną i kanalizacyjną. Szczegółowy opis lokalu zawierać będzie protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony w dniu przekazania Najemcy przedmiotu umowy. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 60 dni od dnia podpisania umowy.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta od dnia 2009 r. do dnia 2014 r.
2. Po zakończeniu trwania umowy nakłady i ulepszenia związane na stałe z помещением, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

§ 3

Czynsz za najem lokalu

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego czynszu w wysokości zł (z VAT) za 1 m² powierzchni. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji. Waloryzacja następować będzie corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 2010 r. w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
2. Należność za najem lokalu będzie płatna z góry do dnia 15-go każdego miesiąca na konto Wynajmującego: **Kredyt Bank S.A. IV Oddz. w Warszawie, nr konta 70 1500 1777 1217 7004 1919 0000.**
3. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do płacenia należności związanych z korzystaniem z помещеń, w tym za:
 - a) centralne ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - b) dostawy energii elektrycznej – według wskazań podlicznika,

- c) dostawy ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - d) usługi telefonii stacjonarnej – na podstawie rachunków,
 - e) usługi usuwania odpadów i nieczystości stałych – Najemca we własnym zakresie podpisuje umowę z wykonawcą usługi.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kosztów określonych w pkt 3 na podstawie not księgowych wystawionych przez Wynajmującego w terminie 7 dni od otrzymania. Na dzień podpisania umowy miesięczne należności, o których mowa w pkt 3 lit. a i c wynoszą 2,71 zł za 1 m².
 5. Czynsz najmu oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest uiszczać od dnia wydania mu przedmiotu umowy.
 6. W przypadku opóźnień Najemcy w spełnianiu świadczeń finansowych Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odsetek ustawowych.

§ 4

Zobowiązania Stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy przedmiotu najmu od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, w tym zapewnia bezkolizyjny dostęp do przedmiotu umowy oraz możliwość korzystania przez Najemcę z niezbędnych ciągów komunikacyjnych, m. in. do dowozu towarów i obsługi bufetu-stołówki.
2. Najemca stwierdza, że lokal znajduje się w stanie zdatnym do użytkowania i zobowiązuje się do przejęcia we władanie przedmiotu najmu oraz podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do prowadzenia objętej umową działalności (pozostający własnością Najemcy), w tym:
 - a) wyposażenie kuchni i bufetu,
 - b) wyposażenie w zastawę stołową.Powyższe czynności najemca wykona na własny koszt zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z należyłą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy, a także do:
 - a) utrzymywania przedmiotu umowy w należyтым stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym,
 - b) przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialność z tego tytułu, w tym wyposażenia lokalu na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
5. Lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności polegającej na:

a) prowadzeniu sprzedaży obiadów przygotowywanych w oparciu o surowce i półprodukty dostarczane z zewnątrz, w tym przynajmniej 2 zestawów obiadowych (zupa, drugie danie i kompot) w cenie do 12,00 zł brutto, z czego:

- przynajmniej jedno danie dietetyczne,
- przynajmniej jedno danie mięsne.

Drugie danie powinno zawierać surówkę (do wyboru spośród dwóch surówek lub surówki i jarzyn gotowanych).

Dodatki do drugiego dnia winny być urozmaicone (ziemniaki, kasze, ryż, makaron). Menu nie powinno powtarzać się w ciągu 2 tygodni. Wydawanie obiadów w godzinach 12.30-15.30. Sprzedaż obiadów odbywać się będzie w cenach i na zasadach określonych w ofercie Najemcy, stanowiącej załącznik do umowy. Dopuszcza się waloryzację cen obiadów. Waloryzacja następować będzie corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 2010 r. w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.

b) prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi w godzinach 8.00-16.00:

- sprzedaż gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
- sprzedaż śniadań, przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmazeryjnych (np. naleśniki, jajecznica, omlet, tatar, krostki, sałatki, galarety),
- sprzedaż gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu);

c) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:

- świeże pieczywo (różne rodzaje),
- wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
- wyroby cukiernicze i słodczyce,
- nabiał (jogurty, serki homogenizowane, twarożki, sery twarde, serki topione itp.),
- kawa, herbata, cukier,
- napoje;

d) prowadzeniu cateringu na doraźne potrzeby Wynajmującego.

6. Najemca zobowiązuje się do dokonywania płatności czynszu oraz innych należności w kwotach i terminach przewidzianych w umowie.
7. Wynajmujący zobowiązuje się wyposażyć salę konsumpcyjną w stoły i krzesła.
8. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
9. Najemca zapewni uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.

10. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
11. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
12. Wszelkie prace remontowe Najemca będzie wykonywał za zgodą Wynajmującego.
13. Najemca jest zobowiązany dokonywać napraw lokalu i wyposażenia wraz z bieżącą konserwacją na koszt własny.
14. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal i umożliwić w nim wykonanie napraw należących do Wynajmującego oraz wszelkich przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajduje się lokal.
15. Do obowiązków Najemcy należy i wchodzi w ciężar jego kosztów bieżące utrzymanie czystości i estetyki pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy, łącznie z salą konsumpcyjną oraz dokonywanie czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokalu.
16. Najemca będzie przedstawiał Wynajmującemu aktualne badania lekarskie wszystkich pracowników.

§ 5

Rozwiązanie umowy

1. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - a) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
 - b) umyślnie lub przez zaniedbanie pogorszył stan przedmiotu najmu,
 - c) pozostaje w zwłoce z płatnością czynszu lub innych należności w części lub w całości przez okres dłuższy niż dwa miesiące od terminu wymagalności,
 - d) oddał przedmiot najmu w podnajem lub w inny sposób udostępnił osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) nie przestrzega obowiązujących przepisów prawa,
 - f) jeżeli wobec Najemcy zostanie ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.

§ 6

Przekazanie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu nastąpi w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania umowy.
3. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości wynagrodzenia 200% stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu; dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów, o których mowa w § 3 pkt 3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w razie gdy wysokość szkody przekroczy wysokość kary umownej.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony.

§ 7

Inne postanowienia

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy regulaminu porządkowego ppoż, bhp obowiązujące u Wynajmującego.
3. Ewentualne spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a jeśli strony w terminie 14 dni nie podpiszą stosownego porozumienia, rozstrzygnięcie należy do sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.