

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
NR ____/ZPZ/21

zawarta w Olsztynie w dniur. pomiędzy następującymi stronami:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z Warmińsko-Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie,

Al. Wojska Polskiego 37,

NIP 739-294-27-51,

REGON 510022366

NR KRS 0000003859

reprezentowanym przez Dyrektora – Krystynę Futymę

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
NR KRS

REGON

NIP,

Reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**

Umowa zawarta została w związku z wyłonieniem Wykonawcy w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia klasycznego o wartości równej lub przekraczającej progi unijne w trybie przetargu nieograniczonego na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSWiA z W-MCO w Olsztynie.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości o powierzchni 3,3727 ha, położoną w Olsztynie, przy Alei Wojska Polskiego 37 („Nieruchomość”), na terenie której znajduje się Przedmiot umowy najmu określony w § 2.
2. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmowane pomieszczenia przystosowane są do „bemarowego” systemu dystrybucji posiłków.
3. Przedmiot umowy najmu nie jest obciążony roszczeniami osób trzecich i znajduje się w posiadaniu Wynajmującego. W stosunku do Przedmiotu najmu nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani egzekucyjne.

§ 2

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem pomieszczenia znajdujące się w budynku G położonym przy al. Wojska Polskiego 37, o powierzchni 138,50 m² (zwanymi dalej łącznie „Lokalami” lub „Przedmiotem najmu”). Rzut pomieszczeń będących przedmiotem najmu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie stwierdzony także jego stan. Przedmiotowy protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie **załącznik nr 2** do niniejszej umowy i będzie jej integralną częścią. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy.

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu oraz że akceptuje jego stan. Jednocześnie Najemca oświadcza, iż nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Wynajmującego z tytułu dokonanych nakładów na Przedmiot najmu niezależnie od ich charakteru, czasu ich dokonania oraz sposobu rozwiązania niniejszej Umowy.

3. Najemca na własny koszt dostosuje Przedmiot najmu do potrzeb działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 oraz wyposaży Lokal w potrzebne do prowadzenia planowanej działalności urządzenia.
4. Wynajmujący oświadcza, iż w pomieszczeniach Przedmiotu najmu zainstalowane są podliczniki energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody.
5. Najemca wyposaży Lokal w urządzenia i sprzęt konieczny do prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1.
6. Wszelkie ulepszenia i zmiany Przedmiotu umowy wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania Podwykonawców, którym powierzył wykonywanie usług objętych Umową. Najemca nie może się zwolnić z odpowiedzialności powołując się na brak winy w wyborze.

§ 3

1. Najemca będzie używał Przedmiotu najmu wyłącznie do celów związanych ze świadczeniem usług przygotowania posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSWiA z W-MCO w Olsztynie na podstawie zawartej umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSWiA z W-MCO w Olsztynie z dnia.....
2. Najemca nie może oddać Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca ma obowiązek użytkowania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie.
4. Najemca zobowiązany jest do przystosowania Przedmiotu najmu i rozpoczęcia w nim działalności do 10 dni od dnia zawarcia umowy, lub do 30 dni w przypadku zaoferowania innego niż „bemarowy” system dystrybucji posiłków.
5. Wszelkie czynności Najemcy w trakcie realizacji umowy, w tym na etapie adaptacji Przedmiotu najmu, nie mogą w jakikolwiek sposób ograniczać wykonywania zadań przez Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do poddania kontrolom Wynajmującego w każdym czasie w sposób przez siebie ustalony.

§ 4

Niniejsza umowa zostaje zawarta z mocą obowiązującą od dnia do dnia

§ 5

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez konieczności uprzedniego wzywania lub ostrzegania Najemcę, w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę, a w szczególności gdy:
 - a) Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu w celu nieprzewidzianym w umowie,
 - b) Najemca będzie narażał Przedmiot najmu na dewastację lub inne obniżenie

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

wartości,

- c) Najemca będzie dokonywał zmian, przeróbek lub ulepszeń w Przedmiocie najmu lub na ścianach zewnętrznych budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca będzie oddawał Przedmiot najmu w podnajem, dzierżawę, płatne lub nieodpłatne używanie na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub faktycznego bez zgody Wynajmującego,
 - e) Najemca nie będzie wykonywał lub będzie wykonywał nienależycie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy.
- 2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie przewidzianym w ust. 1 niniejszego paragrafu Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy – obok bieżących i zaległych należności czynszowych i innych opłat wynikających z umowy najmu – karę umowną w wysokości 6 000 zł. Postanowienia dotyczące kar umownych nie wykluczają prawa Wynajmującego do żądania od Najemcy na zasadach ogólnych odszkodowania ponoszącego wartość kar umownych, w każdym przypadku nie wykonania bądź nienależytego wykonania umowy.
 - 3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca opóźni się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i uprzedzenia Najmu o zamiarze rozwiązania umowy, nie dokona zapłaty zaległości.
 - 4. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy z wyłącznej winy Wynajmującego nie jest możliwe użytkowanie Przedmiotu najmu, i mimo pisemnego wezwania Wynajmujący nie naprawi tego stanu rzeczy w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
 - 5. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, w przypadku rozwiązania umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSWiA z W-MCO w Olsztynie z przyczyn i w trybach tam określonych.

§ 6

- 1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie 50,00 zł netto za każdy 1 m² powierzchni Przedmiotu najmu powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 2. Łączna miesięczna kwota czynszu wynosi _____ zł netto oraz _____ zł brutto.
- 3. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu następujące opłaty miesięczne :
 - 1) opłatę za energię elektryczną według wskazań podliczników i obowiązujących cen dostawcy,
 - 2) opłatę za pobór wody i odprowadzanie ścieków według wskazań podliczników i obowiązujących cen dostawcy,
 - 3) opłatę za ciepłą wodę użytkową według wskazań podliczników i obowiązujących cen dostawcy,
- 4. Wysokość czynszu podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie następować raz w roku z początkiem każdego roku kalendarzowego i będzie miała charakter automatyczny i nie będzie uważana za zmianę umowy. Wynajmujący nie musi składać żadnego

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

oświadczenia woli w tym zakresie Najemcy, ani Najemca nie musi wyrażać na to zgody. W przypadku wystąpienia deflacji, wysokość czynszu nie zostanie zwiększona i pozostanie na zeszłorocznym poziomie.

5. W przypadku wzrostu cen w cennikach dostawców zewnętrznych, na podstawie których zostały obliczone opłaty wymienione w ustępie 3 niniejszego paragrafu pkt 1-3, w/w opłaty podlegają stosownemu wzrostowi w takim stopniu, w jakim nastąpił wzrost podatku lub cen usług świadczonych przez dostawców zewnętrznych.
6. Zastosowanie zmienionych stawek podatku oraz zmienionych cenników dostawców zewnętrznych, które stanowią podstawę kalkulacji opłat, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, nie wymaga zmiany umowy najmu i nie jest uważane za jej zmianę.
7. Wynajmujący, na żądanie Najemcy, udostępni Najemcy do wglądu w swej siedzibie dokumentację, z której wynika wysokość opłat za dostarczane media.
8. Obowiązek wnoszenia czynszu oraz wszelkich opłat wymienionych w niniejszym paragrafie powstaje z dniem przekazania Najemcy Przedmiotu najmu lub zawarcia umowy w zależności od tego, który z tych terminów przypada wcześniej.
9. Najemca wpłaci w dniu zawarcia niniejszej Umowy do kasy Wynajmującego lub na jego konto (.....) kwotę 6 000,00 złotych jako zabezpieczenie należności przypadających Wydierżawiającemu od Najemcy. Wynajmujący ma prawo (nie obowiązek) z kwoty zabezpieczenia, o której mowa w zdaniu poprzednim, pokrywać wszelkie swoje wierzytelności wobec Najemcy, a Najemca jest zobowiązany do uzupełniania kwoty zabezpieczenia do wysokości określonej w pierwszym zdaniu niniejszego ustępu.
10. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, zostanie zwrócona Najemcy w nominalnej wysokości po zakończeniu niniejszej umowy, chyba że Wynajmujący zaliczy ją na zaspokojenie swych roszczeń wobec Najemcy.

§ 7

1. Czynsz dzierżawny będzie płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wszelkie pozostałe opłaty wymienione w niniejszej umowie będą płatne miesięcznie, do 20 dnia miesiąca następującego po okresie, którego dotyczą.
2. Płatności będą dokonywane na konto Wynajmującego:.....
3. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Nieterminowe regulowanie należności spowoduje naliczanie ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 8

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania linię telefoniczną wewnętrzną o numerze do wykonywania połączeń na terenie SP ZOZ MSWiA z W-MCO w Olsztynie.
2. Dodatkowo Zamawiający udostępni do dyspozycji – pomieszczenie na zewnątrz budynku o pow. 6 m² z przeznaczeniem na odpady pokonsumpcyjne.

§ 9

1. Najemca ma obowiązek w szczególności:
 - a) dbać o Przedmiot najmu i chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem, utratą wartości,
 - b) utrzymywać ład i porządek w obrębie Przedmiotu najmu oraz na terenie zewnętrznym przylegającym do niego,
 - c) przechowywać wszelkie swoje rzeczy wyłącznie wewnątrz Przedmiotu najmu,

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

- d) bez wystawiania ich na zewnątrz,
 - d) dokonywać na swój koszt i ryzyko konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponoszenia wydatków związanych ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją Przedmiotu najmu,
 - e) używać Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i treścią niniejszej umowy,
 - f) uiszczać terminowo czynsz i inne opłaty wynikające z umowy.
2. W razie niedokonywania przez Najemcę konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych, Wynajmujący będzie miał prawo ich wykonania na koszt Najemcy.

§ 10

1. Wynajmujący nie ma obowiązku sprawowania pieczy lub jakiegokolwiek dozoru nad Przedmiotem najmu oddanym w najem. Wynajmujący nie ponosi w szczególności odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najmu w związku np. z kradzieżą, zalaniem czy zniszczeniem, itp. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot najmu i rzeczy wniesione do niego oraz zabezpieczyć je przed zniszczeniem.
2. Ponadto Najemca zobowiązany jest posiadać od dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności w Lokalu zawartą umowę ubezpieczenia OC prowadzonej działalności zgodnie i w zakresie wymaganym powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu, na jego żądanie, kopię polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia.

§ 11

Najemca może dokonywać adaptacji, przeróbek, ulepszeń i jakichkolwiek zmian w Przedmiocie najmu wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Powyższe dotyczy także zamieszczenia szyldu, reklamy lub innych napisów i znaków identyfikujących Najemcę na zewnętrznych ścianach Przedmiotu najmu. Koszt w/w prac ponosi Najemca.

§ 12

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie najmu.
2. Za działania i zaniechania swoich pracowników, zleceńbiorców, osób wykonujących dzieło, kontrahentów, członków rodziny lub osób najbliższych, a także wszystkich innych osób przebywających na terenie Wynajmującego w związku z prowadzeniem działalności Najemcy – Najemca ponosi pełną odpowiedzialność jak za własne czyny i zaniechania.
3. Najemca oświadcza, że zna stan Przedmiotu najmu i z tytułu ewentualnych jego wad nie będzie występował wobec Wynajmującego z żadnymi roszczeniami, w tym z żądaniem obniżenia wysokości czynszu.

§ 13

1. Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot najmu najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu umowy. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym Najemca opuści Lokal najpóźniej w 3 dniu od rozwiązania umowy. Dokładną godzinę przekazania Lokalu wyznaczy Wynajmujący.
2. Zwrot Lokalu dokonany zostanie protokolarnie. Jeżeli Najemca będzie uchylał się od sporządzenia protokołu lub formalnego przekazania Lokalu, to Wynajmujący ma prawo przejąć opuszczony Lokal w swoje władanie, sporządzając jednocześnie protokół bez udziału Najemcy.

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

3. Najemca zwróci Lokal w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu zawartego w protokole zdawczo-odbiorczym przy przekazaniu lokalu w dniu przejęcia przez Najemcę. Strony postanawiają, iż Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zapłaty Najemcy jakiegokolwiek kwoty z tytułu nakładów poczynionych przez Najemcę na Przedmiot najmu, niezależnie od czasu ich poniesienia, ich rodzaju oraz charakteru. Wynajmujący nie będzie także zobowiązany do zwrotu Najemcy poczynionych przez Najemcę na Przedmiot najmu nakładów, niezależnie od czasu ich poniesienia, ich rodzaju oraz charakteru, a Najemca nie będzie miał prawa ich zabrania. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego, niezależnie od ich rodzaju i charakteru, a Wynajmujący nie będzie zobowiązany do ich zwrotu lub zwrotu ich wartości Najemcy niezależnie od sposobu i terminu rozwiązania niniejszej umowy.
4. W przypadku, gdy Najemca zwróci Lokal w stanie nieodpowiadającym postanowieniom niniejszej Umowy – Wynajmujący wezwie Najemcę do wykonania koniecznych napraw i remontów a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, wykona naprawy we własnym zakresie obciążając ich kosztami Najemcę.

§ 14

W przypadku, gdy Najemca opóźni się w zwrocie Lokalu po zakończeniu najmu przekraczając terminy określone wyżej w § 13, będzie zobowiązany zapłacić Wyznajmującemu – oprócz czynszu, jak za okres trwania umowy – dodatkowo karę umowną w wysokości 1 000,00 zł za pierwszy rozpoczęty tydzień opóźnienia, a następnie dodatkowo po 600,00 zł za każdy kolejny rozpoczęty tydzień opóźnienia. Wymagalność kar następuje w dniu ich powstania, bez konieczności wzywania Najemcy do ich zapłaty.

§ 15

Najemca oświadcza, iż jest podatnikiem VAT oraz bezterminowo upoważnia Wynajmującego do przesyłania mu faktur VAT bez jego podpisu.

§ 16

Najemca ma obowiązek informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby lub adresu do doręczeń w okresie trwania umowy, a także przez 6 miesięcy od jej zakończenia lub opuszczenia Lokalu.

§ 17

1. Strony uzgadniają, iż wszelkie oświadczenia woli i informacje będą kierowane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, poprzez dostarczenie osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adres wskazany na wstępie niniejszej umowy lub uaktualniony zgodnie z § 16.
2. W przypadku, gdy doręczenie dokonane przez Poczta na adres wskazany przez drugą stronę na wstępie umowy lub uaktualnione zgodnie z § 16 okażą się bezskuteczne – doręczenie takie będzie uważane za skutecznie dokonane w dniu, w którym strona, do której była kierowana przesyłka mogła się z nią zapoznać. W tym też dniu oświadczenia woli Wynajmującego wobec Najemcy uważać się będzie za złożone.

§ 18

1. Zapłata kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

Załącznik nr 5 do umowy na wytwarzanie i dostawę posiłków dla pacjentów SP ZOZ MSW z W-MCO w Olsztynie

2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
4. W razie, gdyby któreś z postanowień niniejszej umowy było lub miało stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to nienaruszona. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie innym postanowieniem, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia.
5. Strony postanawiają, że właściwym sądem do rozstrzygania sporów pomiędzy stronami będzie sąd powszechny w Olsztynie (woj. warmińsko-mazurskie).
7. Wynajmujący oświadcza, iż posiada wdrożony Zintegrowany System Zarządzania oparty o normy ISO 9001:2015.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

Załącznik:

- 1) Rzut pomieszczeń.