**Umowa Nr ………**

zawarta w dniu …………….. w Warszawie, pomiędzy

**Skarbem Państwa - Ministerstwem Zdrowia** z siedzibą w Warszawie (00-952), ul. Miodowa 15, NIP 525-19-18-554, reprezentowanym przez ………., zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

**……..**, zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub odpowiednio „Stroną”.

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy nr 059, o powierzchni 50,40 m2 znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Miodowej 15, składający się z bufetu   
   z salą jadalną (dalej jako: „Lokal”) wraz z wyposażeniem określonym w Załączniku   
   nr 1 do umowy, w celu świadczenia usług gastronomicznych dla pracowników Wynajmującego oraz osób spoza Ministerstwa (bufet pracowniczy) oraz zezwala na korzystanie z nieruchomości, której częścią składową jest Lokal w zakresie niezbędnym do prowadzenia ww. działalności.
2. Wynajmujący informuje, że Lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-301 z 01.07.1965 r.
3. Przekazanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 2 do umowy.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy jednak nie wcześniej niż od dnia 1 października 2023 r.

**§ 2**

1. Najemca zobowiązuje się:
2. używać Lokal z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym   
   z niniejszej umowy,
3. prowadzić działalność w Lokalu zgodnie z przepisami prawa (w tym przepisami sanitarnymi, standardami przygotowania i podawania posiłków), w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego,
4. utrzymywać Lokal w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania   
   na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania Lokalu   
   w stanie niepogorszonym, w tym napraw związanych z używaniem Lokalu, naprawienia szkód, jakie powstały po stronie Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
5. utrzymywać czystość i porządek Lokalu, w szczególności poprzez codzienne sprzątanie pomieszczeń, usuwanie odpadów organicznych i odpowiednie przechowywanie produktów spożywczych,
6. niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę, a także do natychmiastowego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu,
7. przestrzegać przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych i porządkowych,
8. zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt,
9. przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych,
10. zaopatrzenia Lokalu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności wskazanej   
    w § 1 umowy,
11. dbałości o estetykę Lokalu i podawanych posiłków.
12. Najemca zobowiązuje się do posiadania w czasie trwania umowy ważnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,   
    a wymagana suma gwarancyjna winna wynosić nie mniej niż 150 000 zł brutto (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Najemca przedstawi polisę najpóźniej w dniu podpisania umowy. Polisa ubezpieczeniowa stanowi Załącznik nr 3 do umowy. Najemca zobowiązuje się do przekazywania każdorazowo aktualnego dokumentu potwierdzającego ww. ubezpieczenie.
13. Najemca ubezpiecza Lokal od ognia i innych zdarzeń losowych.
14. Wszelkie przeróbki i prace adaptacyjne w Lokalu mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego. Najemca oświadcza,   
    że zrzeka się zwrotu nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiot najmu.
15. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
16. niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
17. udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 5 dni kalendarzowych po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.

W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wskazanych w niniejszym ustępie, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

1. Najemca nie może rozporządzać przedmiotem najmu bez pisemnej pod rygorem nieważności 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.
2. Dostęp do Lokalu ze strony Najemcy będą miały wyłącznie osoby legitymujące się przepustką wystawioną przez Wynajmującego lub wskazane przez Najemcę na piśmie pod rygorem nieważności. Najemca oświadcza, iż osoba posiadającą klucze do Lokalu oraz obowiązaną do stawienia się w Lokalu w każdym czasie w sytuacji nadzwyczajnej   
   (tj. awaria, pożar, zalanie itp.) jest Pani/Pan ……………..…, tel. …………….…… . W przypadku prawidłowego powiadomienia ww. osoby na podany nr telefonu i nie stawienia się tej osoby niezwłocznie w Lokalu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za straty wynikłe z braku dostępu do Lokalu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość niedopuszczenia do Lokalu osób, których wstęp na teren obiektu Wynajmujący uzna za niepożądany bez podania uzasadnienia. Z tego tytułu Najemcy nie będzie przysługiwało odszkodowanie od Wynajmującego.
4. 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.
5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.

**§ 3**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:
2. zapewnienia dostępu do Lokalu 5 dni w tygodniu od poniedziałku do piątku,   
   z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, w godz. 700 - 1800 na zasadach określonych w niniejszej umowie,
3. umożliwienia Najemcy i jego kontrahentom (wskazanym przez Najemcę w oddzielnym piśmie) wwozu i wywozu z terenu należącego do Wynajmującego towarów stanowiących własność Najemcy lub jego kontrahentów, potrzebnych do prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową,
4. utrzymywania budynku, w którym znajduje się Lokal oraz przyległego terenu   
   w należytym stanie technicznym i estetycznym.
5. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia inspekcji Lokalu nie częściej niż raz na kwartał w terminie uzgodnionym z Najemcą i w jego obecności.
6. 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 będą świadczone przez Najemcę 5 dni w tygodniu   
   (od poniedziałku do piątku) w godzinach 830 - 1630, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy. Wynajmujący przewiduje możliwość zawieszenia świadczenia usług w okresie wakacyjnym na czas maksymalnie dwóch tygodni (Najemca powiadomi Wynajmującego na co najmniej 5 dni kalendarzowych o zawieszeniu świadczenia usług w okresie wakacyjnym).
2. Najemca zobowiązuje się zapewniać posiłki śniadaniowe ciepłe i zimne, w tym gotowe świeże kanapki, 4 rodzaje sałatek, 2 rodzaje zup, 3 rodzaje mięs, 2 rodzaje produktów wegetariańskich, dodatki w postaci ziemniaków, ryżu, kaszy, kopytek, klusek, frytek itp., 3 rodzaje surówek i warzywa gotowane, inne dania gorące m.in. kanapki na ciepło (np. hot-dog, hamburger, sandwich, zapiekanka), gulasz, naleśniki, napoje zimne i gorące oraz inne artykuły spożywcze, w szczególności pieczywo, wyroby cukiernicze i słodycze o obniżonej zawartości cukru, soki jogurty, serki itp.
3. Usługi gastronomiczne powinny być świadczone zgodnie z polskimi normami określającymi reżimy sanitarne i technologiczne obowiązujące dla tego typu działalności.
4. Posiłki nie mogą być wydawane w naczyniach jednorazowego użytku, z wyjątkiem dań zamawianych na wynos.

**§ 5**

Najemca udziela ……. % upustu cenowego od rachunku końcowego dla pracowników Ministerstwa Zdrowia (po okazaniu imiennej karty przez pracownika Ministerstwa Zdrowia) dla usług gastronomicznych świadczonych przez Najemcę w wynajmowanym Lokalu (dla dań zakupionych na wynos Najemca nie udziela upustu).

**§ 6**

Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu nie budzi zastrzeżeń i opisany jest szczegółowo w Protokole zdawczo-odbiorczym. Stan Lokalu opisany w protokole zdawczo   
- odbiorczym, o którym mowa w § 1 będzie stanowił podstawę do rozliczenia Najemcy po zakończeniu umowy najmu.

**§ 7**

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz   
   w kwocie …….. zł brutto (słowienie: …………….) za 1 m2 przedmiotu najmu,   
   tj. łącznie: ……….. zł brutto (słownie: …………..). Wartość czynszu najmu nie zawiera   
   w sobie opłat z tytułu eksploatacji Lokalu, o których mowa w § 8 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do regulowania, co miesiąc na rzecz Wynajmującego czynszu najmu na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego, wystawionego   
   z góry do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w tym rachunku, w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jego otrzymania przez Najemcę.
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 wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od dnia 1 stycznia 2024 r. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa wyżej, nie stanowi zmiany umowy,   
   i dokonywana będzie na podstawie oświadczenia Wynajmującego.
6. W przypadku gdy okres najmu nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego, wysokość czynszu ulega proporcjonalnemu pomniejszeniu.

**§ 8**

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego opłatę stanowiącą zwrot kosztów eksploatacyjnych, związanych z użytkowaniem Lokalu - opłaty za centralne ogrzewanie, dostawy ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, usuwania nieczystości stałych, koszty ochrony obiektu, podatku od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i w cenach jednostkowych dostawców tych mediów.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się   
   w oparciu o dokumenty, w tym faktury, wystawione na Wynajmującego, dokumentujące koszty przypadające proporcjonalnie na 1 m2 powierzchni najmowanej.

Podstawą ustalenia proporcji jest procentowy udział powierzchni najmowanej przez Najemcę do ogólnej powierzchni, do której odnoszą się dokumenty kosztowe wystawione na Wynajmującego.

1. W przypadku zmiany opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1 w okresie trwania umowy, Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę na piśmie przedstawiając kalkulację wysokości opłat związanych z eksploatacją najmowanego lokalu   
   wraz z dokumentem rozliczającym wystawionym wg nowej kalkulacji.
2. Najemca ponosi opłaty za dostawy energii elektrycznej zgodnie z podlicznikiem znajdującym się Lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, będą płatne na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego wystawionego przez Wynajmującego.
4. Opłaty, Najemca wpłaca na rachunek Wynajmującego, w terminie do 14 dni kalendarzowych od otrzymania dokumentu płatności (rachunku lub noty księgowej).
5. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie należności, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
6. Czynsz najmu oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest uiszczać od dnia wydania mu przedmiotu umowy, tj. od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§ 9**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, na okres 24 miesięcy od dnia przekazania Lokalu Najemcy przez Wynajmującego zgodnie z załącznikiem nr 2, z możliwością jej przedłużenia.
2. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w zakresie wskazanym   
   w § 1 umowy w terminie do 10 dni kalendarzowych od daty przekazania Lokalu i w tym celu zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne działania zmierzające do dochowania tego terminu, w szczególności do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy z Najemcą w celu umożliwienia mu rozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiotowym Lokalu, w tym Wynajmujący zobowiązuje się do przedstawienia Najemcy wyniku badania mikrobiologicznego wody oraz skuteczności instalacji wentylacyjnej.

Termin wskazany w zdaniu pierwszym ulega zawieszeniu na okres od momentu wystąpienia przez Najemcę do Wojewódzkiej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej   
o przeprowadzenie stosowej kontroli w Lokalu do czasu jej przeprowadzenia i wydania stosownej zgody/pozwolenia, z tym zastrzeżeniem, że postanowienie to nie uprawnia do zawieszenia terminu w przypadku, gdy brak właściwej zgody/pozwolenia Wojewódzkiej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej jest spowodowany działaniem Najemcy.

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny z zachowaniem   
   2-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, jeżeli:
3. 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,
4. 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,
5. Najemca oddał pomieszczenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego,
6. Najemca nie dochował obowiązku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na: przeprowadzenie prac remontowych, wprowadzenia zmian w godzinach działania bufetu,
7. gdy suma kar umownych nałożonych na Najemcę zgodnie z § 10 w okresie 2 miesięcy przekroczy równowartość dwumiesięcznego czynszu,
8. gdy Wynajmujący narusza procedury obowiązujące w Ministerstwie Zdrowia,
9. gdy Wynajmujący prowadzi w Lokalu inną działalność niż dopuszczoną umową,
10. Wynajmujący odmawia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa   
    w § 1 ust. 3 umowy, a zwłoka w jego podpisaniu przekracza 5 dni kalendarzowych,
11. w przypadku braku polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 2 umowy.
12. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 4 może nastąpić po udzieleniu   
    co najmniej terminu 7 dni kalendarzowych na usunięcie naruszenia warunków umowy.
13. Wypowiedzenie umowy w przypadkach określonych w ust. 3 i 4 wymaga zachowania – pod rygorem nieważności – formy pisemnej.
14. W przypadku rozwiązania umowy, wygaśnięcia umowy lub jednostronnego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego, 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% miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 7 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. W przypadku rozwiązania umowy lub jednostronnego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego zastosowanie ma § 2 ust. 8 umowy.
15. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

**§ 10**

1. Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:
   1. gdy Najemca odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa   
      w § 1 – kara umowna wynosić będzie 1000 zł brutto (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każde wezwanie Najemcy do podpisania protokołu,
   2. gdy Najemca nie rozpocznie działalności w terminie określonym w § 9 ust. 2 – kara umowna wynosić będzie 100 zł brutto (słownie: sto złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
   3. gdy Najemca nie będzie przestrzegał warunków prowadzenia bufetu pracowniczego określonych w umowie – kara umowna wynosić będzie równowartość 50 % jednomiesięcznego czynszu brutto za każdy jeden przypadek naruszenia,
   4. gdy Wynajmujący rozwiąże umowę z przyczyn leżących po stronie Najemcy zgodnie   
      z § 9 – kara umowna wynosić będzie równowartość 50% miesięcznego czynszu brutto,
   5. nieprzedstawienia Zamawiającemu nowej ważnej polisy ubezpieczeniowej OC przed wygaśnięciem dotychczasowego ubezpieczenia zachowującej jego ciągłość przez okres wykonywania umowy określony w § 9 ust 1, w wysokości 500 zł brutto, za każdy dzień zwłoki liczony od wygaśnięcia dotychczasowego ubezpieczenia.
   6. gdy Najemca nie będzie przestrzegał innych niż wymienione w lit. a – e warunków umowy, pomimo wezwania go przez Wynajmującego do zastosowania warunków umowy – kara umowna wynosić będzie równowartość 50 % miesięcznego czynszu brutto za każdy przypadek naruszenia postanowień umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku działalności Najemcy oraz awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia naprawienia skody na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, gdy jej wysokość przekracza wysokość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych.

**§ 11**

1. Osobą odpowiedzialna za merytoryczny nadzór nad realizacją Umowy, w tym do podpisywania protokołu odbioru jest:

- po stronie Zamawiającego: …………………….. tel. ……………….., e-mail: ……………………………………….,

- po stronie Wykonawcy: …………….. tel. 00-00-00, e-mail: …….@.......

Zmiana osób, o których mowa w niniejszym ustępie nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu, a poinformowania druga stronę na piśmie pod rygorem nieważności.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik nr 4 do umowy. W przypadku wyznaczenia przez Najemcę osób do kontaktu i innych osób odpowiedzialnych za wykonanie niniejszej umowy oraz przekazania ich danych osobowych do Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się poinformować te osoby, że ich dane osobowe zostały pozyskane przez Wynajmującego od Najemcy, a także przekazać im treść klauzuli informacyjnej stanowiącej załącznik nr 4 do umowy.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają porozumienia i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelka korespondencja, dokumenty i oświadczenia Stron w związku z realizacją niniejszej Umowy prowadzona będzie pisemnie w języku polskim i przesyłana listem poleconym albo pocztą kurierską na adres drugiej Strony.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Wszelkie wierzytelności Najemcy powstałe w związku z Umową lub w wyniku jej realizacji nie mogą być bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego przeniesione przez Najemcę na osoby trzecie (art. 509 §1 Kodeksu cywilnego) ani uregulowane w drodze potrącenia (art. 498 Kodeksu cywilnego) , jak też w jakikolwiek sposób obciążone.
6. Zmiana adresu wymaga poinformowania o tym drugiej Strony w formie pisemnej pod rygorem uznania oświadczenia złożonego na poprzedni adres za doręczone.
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
8. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
9. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

|  |  |
| --- | --- |
| **WYKONAWCA** | **ZAMAWIAJĄCY** |
| ………………………………… | ………………………………… |

Załącznik nr 1 – Wykaz wyposażenia Lokalu;

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy;

Załącznik nr 3 – Polisa ubezpieczeniowa Najemcy.

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna.