

**W Z Ó R U M O W A (dla zadania nr 2 i 3)**  
**NAJMU Nr ....**  
**zawarta w Lublinie w dniu ..... 2021 roku.**

Pomiędzy:

*Uniwersyteckie Centrum Stomatologii w Lublinie*, 20-093 Lublin, ul. Doktora Witolda Chodźki 6, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000287877, NIP: 712-308-47-59, REGON: 060281989, reprezentowanym przez:

1) *Dyrektora - dr hab. n. med. Elżbieta Pels*  
zwanym w dalszej części Umowy **"Wynajmujący"**  
a

.....  
.....  
zwanym dalej **„Najemcą”**  
łącznie zwanymi dalej **„Stronami”**

Strony zgodnie postanowiły, co następuje:

**Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Wynajmujący udostępni Najemcy w zakresie zadania nr 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni 81,85 m<sup>2</sup>, zlokalizowane na parterze budynku Uniwersyteckiego Centrum Stomatologii w Lublinie, przy ul. Chodźki 6, (w tym: barek – 9,77 m<sup>2</sup>, sala konsumencka z komunikacją – 57,24 m<sup>2</sup>, zaplecze kuchenne – 8,03 m<sup>2</sup>, szatnia personelu barku – 3,19 m<sup>2</sup>, WC personelu barku – 3,62 m<sup>2</sup>), wyposażone w instalacje: wod-kan, elektryczną, klimatyzacji, grzewczo-wentylacyjną Zadanie 2 lokal użytkowy o powierzchni 9,34 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na poziomie -1 budynku Uniwersyteckiego Centrum Stomatologii w Lublinie, przy ul. Chodźki 6, wyposażony w instalacje: elektryczną, instalację nawiewno-wyciągową, c.o., klimatyzację zgodnie z ofertą z dn. ....r.
2. Najemca zobowiązany jest do użytkowania wynajmowanej powierzchni z przeznaczeniem: dla zadania 2 - pod działalność gastronomiczną z konsumpcją na miejscu i o charakterze cateringowym, dla zadania 3 pod kiosk wielobranżowy.
3. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu.
4. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać osobie trzeciej lokalu użytkowego lub jego części do używania.
5. Najemca zobowiązany jest wyposażyć we własnym zakresie i na własny koszt lokal w urządzenia i sprzęt kuchenny (jeżeli dotyczy), wykonać ich podłączenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa p.poż, bhp oraz wykonać zabudowę kuchenną po uprzedniej akceptacji projektu przez UCS w Lublinie.

6. Najemca oświadcza, że w wynajętych pomieszczeniach będzie prowadził działalność gastronomiczną zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zakazu sprzedaży piwa i napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych w wynajmowanym lokalu.
8. Najemca może prowadzić bufet w godzinach od 7.00 do 20.00

## **§ 2**

1. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W protokole zdawczo odbiorczym Strony dokonują opisu stanu technicznego pomieszczeń oraz rodzaju i stanu technicznego instalacji na dzień podpisania umowy, który jest załącznikiem do umowy.
3. Stan pomieszczeń opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu umowy najmu.
4. Wraz z wydaniem lokalu Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do lokalu, których odbiór Najemca poświadczy w protokole zdawczo – odbiorczym.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu pomieszczeń w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczeń będące efektem prawidłowej eksploatacji.
6. W przypadku stwierdzenia w pomieszczeniach uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
7. Wynajmujący może żądać przywrócenia pomieszczeń do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
8. W przypadku, gdy Najemca nie dokona powyższych czynności, Wynajmujący przywróci na koszt Najemcy lokal do stanu poprzedniego.

## **§ 3**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres trwania niniejszej umowy. Umowa ubezpieczenia powinna obejmować tylko i wyłącznie działalność będącą przedmiotem niniejszej umowy i nie może obejmować pozostałej działalności prowadzonej w ramach innych umów zawartych przez Najemcę. Do polis powinna być dołączona cesja należności z tytułu odszkodowania na rzecz Uniwersyteckiego Centrum Stomatologii w Lublinie.

## **§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a. używania wynajętych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej niniejszą umową,
  - b. dbałości o estetykę i wystrój pomieszczeń, zgodną ich z charakterem,

- c. stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków, między innymi do zapewnienia wyboru w co najmniej w 4 dania na ciepło oraz przygotowanie oferty deserowej,
- d. przestrzegania porządku i czystości w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Sanepidu,
- e. uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i przedłożenia ich kopii Wynajmującemu oraz oryginałów do wglądu,
- f. przestrzegania zasad określonych w instrukcjach bezpieczeństwa pożarowego oraz ogólnie obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej,
- g. nieoddawania wynajętych pomieszczeń w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych,
- h. zapewnienia środków sanitarnych i czystości zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z przeznaczenia lokalu,
- i. wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie
  - bieżących napraw w pomieszczeniach i ich wyposażenia, w szczególności bieżącej konserwacji i naprawy płytek ceramicznych i posadzek,
  - napraw zamków i zamknięć okien i drzwi (jeżeli dotyczy),
  - bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany umywalek, sedesów, oraz innych urządzeń, w które lokal będzie wyposażony,
  - uzupełniania oświetlenia w lokalu,
  - usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
  - odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie pomieszczeń w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją Wynajmującego.

## **§ 5**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy znajdującego się w pomieszczeniach oraz przed lokalem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez UCS w Lublinie niezawinionych.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez UCS w Lublinie po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 2-dniowym wyprzedzeniem.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego na piśmie,
  - udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do pomieszczeń w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu.
4. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 3 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

5. Za czas wyłączenia pomieszczeń z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych.

## § 6

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz liczony jako iloczyn stawki netto .... /m<sup>2</sup> (wyłonionej w drodze konkursu) i łącznej powierzchni najmu tj. .... m<sup>2</sup>. Miesięczny czynsz najmu określa się w wysokości: .....netto plus obowiązujący podatek VAT.
2. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1, Najemcę obciążają wszystkie inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz Najemcy fakturą (w ramach tzw. refakturowania):
3. - z tytułu zużytej energii elektrycznej wg wskazań licznika, zużytej wody wg wskazań wodomierza. Wartość refakturowanej kwoty zużycia określonego medium stanowi iloczyn liczby wskazanej przez urządzenie pomiarowe i cen przypadających na jednostkę zużycia określonych przez dostawcę mediów Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia odrębnej umowy z na wywóz odpadów w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu, a kopię tej umowy przekazać Wynajmującemu.
5. Zapłata czynszu oraz mediów następować będzie z góry, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy na numer rachunku bankowego wskazanego w fakturze.
6. Wysokość czynszu najmu oraz mediów za pierwszy i ostatni miesiąc kalendarzowy najmu będzie proporcjonalna do liczby dni w danym miesiącu, w których Najemca był uprawniony do używania Przedmiotu najmu zgodnie z umową.
7. Strony przyjmują za dzień zapłaty datę wpływu należności na konto Wynajmującego
8. W przypadku opóźnień w płatności czynszu, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
9. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji (podwyższeniu) o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły podany przez Główny Urząd Statystyczny, w następnym miesiącu po ogłoszeniu komunikatu. Pierwsza waloryzacja może nastąpić w 2022r. Najemca będzie pisemnie powiadamiany o waloryzacji stawki czynszu.
10. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu nieterminowego regulowania czynszu, bądź wyrządzonych szkód, wpłaci kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto tj. .... zł (słownie: .....)
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo potrącenia należności z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub pokrycie wyrządzonych szkód przez Najemcę w przedmiocie najmu.

12. Kaucja podlega zwrotowi, w dniu zakończenia umowy, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 11.
13. W miesiącach: lipiec, sierpień, wrzesień, Najemca będzie płacił czynsz o 50% niższy od stawki określonej w ust. 1.

### **§ 7**

Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy wewnątrz i na zewnątrz budynku wymaga uzyskania akceptacji Wynajmującego.

### **§ 8**

Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy, od ..... do.....

### **§ 9**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Najemca używa Przedmiotu najmu 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 miesięcy,
  - c) Najemca oddał Przedmiot najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego,
  - d) naruszenie zasad sanitarno – epidemiologicznych, stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia.
3. Umowa może ulec rozwiązaniu z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) zmiany przez Wynajmującego przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń na realizację zadań statutowych,
  - b) zakończenia działalności gastronomicznej przez Najemcę,
  - c) naruszenia obowiązku co do stanu czystości i estetyki wynajmowanych pomieszczeń,
  - d) naruszenia obowiązku stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków.
4. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu najmu ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy. W przeciwnym razie z tytułu bezumownego używania powierzchni Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 10% miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 6 ust. 1, za każdy dzień bezumownego korzystania.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wykonawcę lub Najemcę z przyczyn zawinionych przez Najemcę, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu

określonego w § 6 ust. 1 umowy w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

**§ 10**

W sprawach nie unormowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 11**

Spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez rzeczowo właściwy Sąd w Lublinie.

**§ 12**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 - Oferta Wykonawcy z dn. .... r.
- Załącznik Nr 2 - Protokół zdawczo odbiorczy z dn. ....r.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**