

UMOWA Nr /2017
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO W BUDYNKU ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO W KIELCACH I PROWADZENIE W NIM
DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ

zawarta w dniu 2017 roku w Kielcach pomiędzy **Skarbem Państwa - Świętokrzyskim Urzędem Wojewódzkim w Kielcach** reprezentowanym przez Dyrektora Generalnego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w imieniu którego występuje Krzysztof Randla - Dyrektor Biura Administracyjno-Gospodarczego ŚUW zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w, NIP:
....., REGON:

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

w wyniku rozstrzygnięcia konkursu na najem lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, w oparciu o ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.).

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest:

Najem lokalu stołówki zakładowej o łącznej powierzchni 776,93 m² zlokalizowanej w dolnej części budynku „B” Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przy al. IX Wieków Kielc 3.

§ 2

2.1. Prowadzenie na bazie najmowanego obiektu działalności gastronomicznej bez możliwości sprzedaży napoi alkoholowych na potrzeby codzienne pracowników i interesantów Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz innych jednostek mieszczących się w kompleksie budynków, przygotowywanie i obsługa innych zleczanych na bieżąco usług gastronomicznych związanych z przyjmowaniem gości, prowadzeniem narad i konferencji itp. jeżeli taka potrzeba wystąpi.

2.2. Świadczone przez Najemcę usługi będą uwzględniać potrzeby Urzędu wynikające ze specyfiki jego pracy i reprezentacyjnego charakteru tzn. wysoki poziom świadczonych usług, wykwalifikowany personel, stosowna estetyka pomieszczeń, wysokie walory użytkowe nakryć stołowych, szeroki asortyment towarowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie od chwili przekazania mu kluczy od lokalu stołówki przygotować najmowany obiekt do podjęcia działalności gastronomicznej, zgodnie z propozycją zawartą w ofercie konkursowej wybranej przez Wynajmującego oraz stosownymi przepisami sanitarnymi i p.poż.

2. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia na własny koszt zaplecza kuchennego, sali konsumpcyjnej i bufetu w urządzeniu, sprzęty oraz inne akcesoria pozwalające na prawidłowe realizowanie zadań usługowych.
3. Wszelkie działania dotyczące aranżacji sali konsumpcyjnej i bufetu wykonywane będą po uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. Najemca ma obowiązek ubezpieczyć swoją działalność od odpowiedzialności cywilnej, oraz swoje mienie od skutków kradzieży, zalania, pożaru itp.
5. Najemca może umieszczać w ramach ustalonego czynszu wszelkie ogłoszenia reklamowe i informacyjne (reklamy, szyldy itp.) na terenie najmowanych lokali oraz na ich zewnątrz, po wcześniejszym uzyskaniu zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić podstawową działalność gastronomiczną we wszystkie dni robocze Urzędu w godzinach 8:00 – 16:00 oraz innych terminach wskazanych przez Wynajmującego jeżeli taka potrzeba wystąpi.
2. Prowadzona przez Najemcę działalność gastronomiczna obejmować będzie przygotowywanie (na bazie świeżych produktów lub półproduktów) oraz sprzedaż:
 - a) dań i zestawów śniadaniowych,
 - b) posiłków zimnych (np. sałatek, kanapek, wyrobów garmażeryjnych),
 - c) dań obiadowych w formie zestawów lub z dowolnej kombinacji dostępnych danego dnia składników (oferta powinna zawierać co najmniej: 2 zupy, 2 drugie dania, kompot),
 - d) deserów (wyroby cukiernicze),
 - e) napojów zimnych i gorących (np. soki owocowe i warzywne, woda mineralna, kawa, herbata),
 - f) dodatkowego asortymentu (np. pieczywo, jogurt, serki, konserwy, owoce itp.).
3. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych wysokiej jakości, z zachowaniem zasad zdrowego żywienia, w tym ograniczając użycie cukru, soli, tłuszczu, konserwantów oraz środków chemicznych przyspieszających przygotowywanie potraw lub przedłużających ich przechowywanie.
4. Dopuszcza się świadczenie usług gastronomicznych przez Najemcę dla innych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych w godzinach pozasłużbowych i dni wolne od pracy pod warunkiem nie korzystania uczestników tych spotkań z wejścia przez budynek „A”. Prowadzenie takiej działalności musi być każdorazowo zgłaszane pisemnie z wyprzedzeniem trzydniowym Wynajmującemu.
5. Świadczenie usług na rzecz innych podmiotów gospodarczych oraz osób fizycznych nie może kolidować z funkcjonowaniem Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.
6. Za straty powstałe w mieniu Urzędu spowodowane w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej odpowiedzialność prawną i finansową ponosi Najemca.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania całego zajmowanego lokalu gastronomicznego, przyległej do niego szatni oraz toalet (776,93 m²) w nienagannym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym oraz utrzymania higieny i estetyki w prowadzeniu kuchni i jadalni. Ewentualne kary za powstałe w tym zakresie zaniedbania obciążają Najemcę.

2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji i przeglądów w najmowanych pomieszczeniach oraz ich wyposażenia, a w szczególności:
 - a) malowania lokalu gastronomicznego i zaplecza kuchennego;
 - b) naprawy okien i drzwi (w tym szyby);
 - c) konserwacje i naprawy osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
 - d) konserwacje i naprawy podłóg;
 - e) konserwacje i naprawy osprzętu sanitarnego;
 - f) mycie okien;
 - g) bieżące czyszczenie odstojnika tłuszczu;
 - h) przeglądy instalacji wentylacji i gazowej.
3. Najemca we własnym zakresie zlecać będzie wykonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.
4. Najemca zawrze we własnym zakresie umowę na dostawę gazu i wywóz nieczystości płynnych oraz gospodarowanie odpadami komunalnymi z Gminą Kielce.

§ 6

1. Najemca nie może wynajmowanego lokalu podnajmować, ani też użyczać w całości lub części osobie trzeciej.
2. Każdorazowa zmiana zakresu prowadzonych usług w wynajmowanym lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń lub zgód na prowadzenie działalności gastronomicznej w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz niezbędnych badań lekarskich swoich pracowników i okazywania ich na wezwanie Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli w pomieszczeniach zajmowanych przez Najemcę w zakresie ich stanu sanitarnego, przeciwpożarowego oraz stanu technicznego instalacji cieplnych, elektrycznych i wodno–kanalizacyjnych.

§ 8

1. Najemca przejmuje w najem lokal gastronomiczny na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego i ponosi za niego pełną odpowiedzialność materialną.
2. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie lokalu, będące następstwem prawidłowego użytkowania.
3. W okresie dwóch miesięcy przed wygaśnięciem umowy Najemca wykona na koszt własny malowanie pomieszczeń stołówki oraz naprawy infrastruktury technicznej w najmowanych lokalach.

§ 9

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu pomieszczenia stołówki (łącznie powierzchnia 776,93 m² x stawka netto w PLN za 1m² zadeklarowana w ofercie) na kwotę netto PLN + VAT 23% w wysokości PLN co stanowi kwotę brutto PLN (słownie złotych:).

2. Stawka podatku od towarów i usług VAT wymieniona w umowie może ulec zmianie wraz ze zmianami wprowadzonymi przez ustawę. Zmiana stawki VAT następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
3. Waloryzacja opłaty czynszu następować będzie corocznie od 1 marca – z zastosowaniem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym publikowanym przez Prezesa GUS na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 887, 1948, 2036 i 2260 oraz z 2017r. poz. 2 i 38). Waloryzacja opłaty następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego, bez sporządzania aneksu do umowy i podawania jej wysokości.
4. Naliczanie opłaty określonej w ust. 1 nastąpi od dnia protokólnego przekazania kluczy.
5. Najemca zobowiązuje się do regulowania miesięcznego czynszu najmu (ponoszenia należności wymienionej w § 9 ust. 1) zgodnie z podanym terminem na fakturze.

§ 10

1. Oprócz należności określonej w § 9 Najemca będzie ponosił comiesięczne koszty eksploatacyjne za:
 - 1.1. energię elektryczną na podstawie wskazań podlicznika;
 - 1.2. za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenie ścieków na podstawie wyliczeń wskazań wodomierzy wewnętrznych i zewnętrznych;
 - 1.3. za centralne ogrzewanie wyliczone w stosunku do powierzchni 476,34 m².
2. Miesięczne opłaty eksploatacyjne Najemca będzie regulował na podstawie otrzymywanych od Wynajmującego faktur zgodnie z podanymi w nich terminami.
3. Naliczanie opłat eksploatacyjnych nastąpi z chwilą przekazania Najemcy kluczy od lokalu stołówki.

§ 11

Za nieterminowe uiszczenie należności określonych w § 9 i § 10 Najemca obciążony będzie odsetkami za zwłokę w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

§ 12

W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest pokryć koszty określone w § 9 i 10 umowy a wynikające z rachunków, które wpłynęły do Wynajmującego już po rozwiązaniu umowy, a obejmujące okres jej obowiązywania.

§ 13

W ramach opłaty określonej w § 9 ust. 1 Wynajmujący zapewnia:

- a) usługi porządkowe związane z otoczeniem budynku;
- b) naprawę węzłów cieplnych wraz z instalacją odbiorczą;
- c) naprawę instalacji i urządzeń energetycznych od stacji transformatorowo–rozdzielczej do licznika energetycznego;
- d) naprawę instalacji wodno–kanalizacyjnej w zakresie od przyłącza do urządzeń odbiorczych;
- e) konserwacje, naprawy oraz wymagane przepisami przeglądy urządzeń i instalacji przeciwpożarowych.

§ 14

Umowa została zawarta na czas określony od dnia roku do dnia roku.

§ 15

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron w terminie uzgodnionym przez obie strony.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i żądać natychmiastowego opuszczenia lokalu, gdy Najemca:
 - 2.1. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub dokonuje samowolnych zmian konstrukcyjnych lokalu;
 - 2.2. wykracza w sposób rażący przeciw obowiązującym w Świętokrzyskim Urzędzie Wojewódzkim przepisom porządkowym;
 - 2.3. bez zgody Wynajmującego nie świadczył usług gastronomicznych przez okres trzech kolejnych dni;
 - 2.4. zalega z zapłatą za najem lokalu lub innych opłat za okres 2 miesięcy;
 - 2.5. samowolnie dokonał całkowitego lub częściowego podnajmu pomieszczeń.
3. W przypadku rozwiązania umowy z powodów, o których mowa w § 15 za wyjątkiem pkt 2.4 Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 3-miesięcznego czynszu brutto.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem z okresem 3-miesięcznego wypowiedzenia bez prawa do lokalu zastępczego lub zamiennego w przypadku, gdy usługa gastronomiczna będzie wykonywana poniżej standardów określonych w umowie tj. z naruszeniem istotnych postanowień umowy w tym zakresie.
5. W przypadku, gdy budynek „B” lub lokal gastronomiczny będący przedmiotem najmu przeznaczony będzie do przebudowy, remontu, modernizacji lub zmiany charakteru użytkowego, Wynajmujący może wypowiedzieć najem z okresem 3-miesięcznego wypowiedzenia bez prawa do lokalu zastępczego lub zamiennego. Możliwe jest również, za porozumieniem stron czasowe zawieszenie działalności lokalu gastronomicznego na czas przeprowadzenia przez Wynajmującego koniecznych prac remontowo– modernizacyjnych. W czasie zawieszenia działalności zawieszona będą również wszelkie płatności na rzecz Wynajmującego.
6. W przypadku, gdy w trybie przepisów o państwowym nadzorze budowlanym zostanie stwierdzona konieczność opuszczenia budynku ze względu na zagrożenie życia, Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym i żądać opuszczenia lokalu bez prawa do lokalu zastępczego lub zamiennego.
7. W przypadku zwłoki w oddaniu pomieszczeń, wynikającej z rozwiązania niniejszej umowy, Najemca będzie obciążony odpłatnością za zwłokę w wysokości 1/15-tej należności określonej w § 9 za każdy dzień zwłoki.
8. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów finansowych poczynionych na przedmiot najmu. Najemca ma prawo usunąć wszelkie składniki materialne, które wprowadził do przedmiotu najmu w sposób nie obniżający jego stanu z dnia przekazania.

§ 16

Zmiany zapisów umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 18

Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego w Kielcach.

§ 19

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA