

UMOWA NAJMU NR ../N/.../2024

zawarta w dniu ... 2024 roku w Kielcach pomiędzy:

Skarbem Państwa - Świętokrzyskim Urzędem Wojewódzkim w Kielcach reprezentowanym przez Dyrektora Generalnego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w imieniu którego na podstawie upoważnienia nr OK.III.057.1.19.2022 z dnia 02.11.2022 r. występuje Agnieszka Kupis - Dyrektor Biura Administracyjno-Gospodarczego ŚUW

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, „Stroną”

a

.....

.....

z siedzibą w, NIP:, REGON:

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”, „Stroną”

w wyniku rozstrzygnięcia konkursu na „**Najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku B Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach**” w oparciu o ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610).

OŚWIADCZENIA STRON:

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość zabudowana przy al. IX Wieków Kielc 3 w Kielcach jest własnością Skarbu Państwa i znajduje się w trwałym zarządzie Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że jest zainteresowany prowadzeniem działalności gastronomicznej w pomieszczeniach, które Wynajmujący zamierza udostępnić Najemcy na warunkach przedstawionych w niniejszej umowie, zwanej dalej „umową”.

W związku z powyższym, Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1 - Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest:

1. Najem lokalu stołówki o łącznej powierzchni **776,93 m²** zlokalizowanej w dolnej części budynku B Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przy al. IX Wieków Kielc 3 (załącznik rys. nr 1 do Umowy).
2. Prowadzenie w najmowanym lokalu działalności gastronomicznej na potrzeby pracowników Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego, innych jednostek mieszczących się w kompleksie budynków Urzędu przy al. IX Wieków Kielc 3

oraz klientów indywidualnych. W lokalu nie ma możliwości sprzedaży alkoholu, a także obowiązuje bezwzględny zakaz palenia tytoniu.

3. Świadczone przez Najemcę usługi będą uwzględniać potrzeby Urzędu wynikające ze specyfiki jego pracy i reprezentacyjnego charakteru.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, nie wnosi do niego uwag, a podpisując umowę z Wynajmującym potwierdza jego przydatność do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej.

§ 2 - Czas trwania umowy

Umowa najmu obowiązuje **na czas oznaczony** od dnia zawarcia do dnia.....2031 roku.

§ 3 - Wydanie przedmiotu najmu

Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 4 - Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się w terminie nieprzekraczającym **60 dni** kalendarzowych od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przygotować najmowany obiekt do podjęcia działalności gastronomicznej zgodnie z wymogami zawartymi w rozdz. II ust. 7 Ogłoszenia o konkursie oraz przestrzegać obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych, sanitarnych, bhp i ppoż., a także stosować się w tym zakresie do wskazań Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia na własny koszt zaplecza kuchennego, sali konsumpcyjnej i bufetu w urządzenia, sprzęty oraz inne akcesoria pozwalające na prawidłowe realizowanie zadań usługowych.
3. Ewentualne zmiany budowlane planowane przez Najemcę muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną we wszystkie dni robocze Urzędu w godzinach **8:00 – 16:00**.
5. Wynajmujący oczekuje, że wybrany Najemca podejmie działalność gastronomiczną i prowadzenie bufetu szybkiej obsługi w godzinach 8:00-16:00 obejmującą :
 - a) dania i zestawy śniadaniowe (co najmniej 2 rodzaje);
 - b) dania obiadowe – mięsne i wegetariańskie;
 - c) zupy (co najmniej 2 rodzaje);
 - d) napoje zimne i gorące (np. soki owocowe i warzywne, także świeżo wyciskane, kompot, woda mineralna, kawa, herbata);
 - e) desery (co najmniej 2 rodzaje);
 - f) zgodnie z życzeniami klientów istnieje możliwość zwiększenia asortymentu sprzedaży np. o dania dietetyczne.
6. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych wysokiej jakości, z zachowaniem zasad zdrowego żywienia z uwzględnieniem norm określonych

w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. z 2023 r. poz. 1448). Produkty muszą spełniać wymogi sanitarno-epidemiologiczne i zasady systemu HACCP oraz Dobrej Praktyki Higienicznej i Produkcyjnej zgodnie z przepisami wymienionymi w ustawie.

7. Najemca zobowiązuje się do posiadania tzw. „Zestawu Dnia” w cenie **PLN brutto**. Dopuszcza się waloryzację cen zestawów, która może być dokonywana corocznie ze skutkiem od dnia 01.03.2024 r. w wysokości wskaźnika wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
8. Dopuszcza się świadczenie usług gastronomicznych przez Najemcę poza godzinami określonymi w ust.4. Prowadzenie takiej działalności musi być każdorazowo poprzedzone zgłoszeniem i uzyskaniem pisemnej zgody od Wynajmującego.
9. Świadczenie usług na rzecz innych podmiotów gospodarczych oraz osób fizycznych nie może kolidować z funkcjonowaniem Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.
10. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz zdarzeń losowych tj. skutków m.in. zalania, pożaru, kradzieży itp. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonej działalności, w tym za szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz zaleceń Wynajmującego.
11. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub części w podnajem oraz korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
12. Każdorazowa zmiana zakresu prowadzonych usług w wynajmowanym lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku uzyskania zgody na prowadzenie usługi cateringowej oprócz zgody Wynajmującego wymagane jest uzyskanie zgody sanitarno-epidemiologicznej.
13. 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.
14. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i przekazania Wynajmującemu w terminie **60 dni** od przejęcia lokalu kserokopii umów/deklaracji na dostawę gazu oraz wywóz odpadów komunalnych i nieczystości płynnych.
15. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania całego zajmowanego lokalu gastronomicznego, w tym przyległej do niego szatni oraz toalet (**776,93 m²**) w nienagannym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym.
16. Najemca zobowiązuje się do wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw, konserwacji i przeglądów wynajmowanych pomieszczeń oraz ich wyposażenia 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 (co najmniej raz w roku);
 - h) przeglądy instalacji wentylacji (dwa razy w roku) i gazowej (raz w roku).
17. W przypadku konieczności wykonania usług dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji Najemca we własnym zakresie i na koszt własny będzie zlecał ww. usługi, a kserokopie protokołów przekazywał Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty wykonania usługi .
 18. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, po uprzednim powiadomieniu Najemcy z 3 dniowym wyprzedzeniem i w jego obecności do przeprowadzania kontroli w użytkowanych pomieszczeniach w zakresie ich stanu sanitarnego, przeciwpożarowego oraz stanu technicznego urządzeń i instalacji ciepłych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych.
 19. Najemca może umieszczać wszelkie ogłoszenia reklamowe i informacyjne (reklamy, szyldy itp.) na terenie najmowanych lokali oraz na ich zewnątrz, za uprzednią zgodą Wynajmującego.

§ 5 - Opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości **PLN netto** (słownie złotych:) (łączna powierzchnia – **292,24 m²** x **PLN za 1m²** + **484,69 m²** x **PLN za 1m²** - kwota zadeklarowana w Załączniku Nr 1 – Formularz ofertowy) oraz z obowiązującą aktualną stawką podatku VAT na podstawie faktury otrzymywanej od Wynajmującego zgodnie z podanym w niej terminie. Naliczanie czynszu nastąpi od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.
2. 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 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1251). Waloryzacja opłaty następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
3. Oprócz należności określonej w ust. 1 Najemca będzie ponosił comiesięczne koszty eksploatacyjne za:
 - a) energię elektryczną na podstawie wskazań podlicznika;
 - b) dostawę zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków na podstawie wyliczeń wskazań podlicznika;
 - c) centralne ogrzewanie i dostawę ciepłej wody wyliczane będą procentowo dla powierzchni najmu – **776,93 m²**.
4. Miesięczne opłaty eksploatacyjne Najemca będzie regulował na podstawie otrzymywanych od Wynajmującego faktur zgodnie z podanymi w nich terminami. Naliczanie opłat nastąpi od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.

5. Za nieterminowe uiszczenie należności określonych w ust. 1 i 3 Najemca obciążony będzie odsetkami ustawowymi.
6. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest pokryć koszty określone w ust. 1 i 3 wynikające z rachunków, które wpłynęły do Wynajmującego już po rozwiązaniu umowy, a obejmujące okres jej obowiązywania.
7. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia:
 - a) usług porządkowych związanych z otoczeniem budynku;
 - b) naprawy użytkowanych węzłów cieplnych wraz z instalacją odbiorczą;
 - c) naprawy użytkowanej instalacji i urządzeń energetycznych od stacji transformatorowo-rozdzielczej do licznika energetycznego;
 - d) naprawy użytkowanej instalacji wodno-kanalizacyjnej w zakresie od przyłącza do urządzeń odbiorczych;
 - e) konserwacji, naprawy oraz wymagane przepisami przeglądy urządzeń i instalacji przeciwpożarowych.

§ 6 - Rozwiązanie umowy najmu

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem **3-miesięcznego okresu wypowiedzenia**, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5.
2. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia określonego w ust. 1 na podstawie porozumienia stron w uzgodnionym przez obie strony terminie.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i żądać opuszczenia lokalu, jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą opłat wymienionych w § 5 co najmniej za okres 2 miesięcy;
 - b) wykracza w sposób rażący przeciw obowiązującym w Świętokrzyskim Urzędzie Wojewódzkim przepisom porządkowym;
 - c) bez zgody Wynajmującego nie świadczył usług gastronomicznych przez okres 3 kolejnych dni;
 - d) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub dokonuje samowolnych zmian konstrukcyjnych lokalu;
 - e) samowolnie dokonał całkowitego lub częściowego podnajmu pomieszczeń
 - f) nie wywiązuje się z postanowień zawartych w § 4.
4. 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 zawieszone będą również wszelkie płatności na rzecz Wynajmującego.
5. W przypadku nieopuszczenia pomieszczeń po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca będzie obciążony opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości
PLN netto pomnożoną przez powierzchnię wymienioną § 1 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.

Waloryzacja wysokości tej stawki 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 art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1251). Waloryzacja opłaty następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego, bez sporządzania aneksu do umowy i podawania jej wysokości.

§ 7 - Wydanie przedmiotu najmu

1. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie z daty przekazania z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów finansowych poczynionych na przedmiot najmu. Najemca ma prawo na własny koszt usunąć wszelkie ruchome składniki materialne, które wprowadził do przedmiotu najmu.
3. Przed zakończeniem okresu najmu Najemca zobowiązany jest do pomalowania pomieszczeń w najmowanym lokalu oraz dokona ewentualnych napraw infrastruktury technicznej.

§ 8 -Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnienia terminu uruchomienia stołówki o którym mowa w § 4 ust.1, w wysokości 5% kwoty należności wymienionych w § 5 ust.1 za każdy dzień opóźnienia;
 - 2) niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w wysokości 10% kwoty należności, o których mowa w § 5 ust. 1 za każde zdarzenie. Za nienależyte wykonanie umowy uznaje się m.in. niewywiązywanie się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 4 umowy.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu wypowiedzenia umowy o którym mowa w § 6 ust. 3 przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości dwukrotności kwoty miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w ust.1 niniejszego paragrafu.
3. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego noty obciążającej.
4. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych.

§ 9 – Siła wyższa

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w takim stopniu, w jakim jest to wynikiem siły wyższej to jest zdarzeń zewnętrznych, na które żadna ze Stron nie ma wpływu, które są niemożliwe lub praktycznie niemożliwe do przewidzenia i których skutkom nie można zapobiec. (np. działania sił przyrody, działania zbrojne, działania władz)
2. Strona, która na skutek siły wyższej nie może należycie wykonać zobowiązań wynikających z Umowy zawiadomi niezwłocznie drugą Stronę na piśmie o zaistnieniu siły wyższej, jednocześnie uprawdopodobniając jej zaistnienie i określając jej wpływ na wykonanie zobowiązań. Jeżeli po zawiadomieniu Strony nie uzgodnią inaczej w formie pisemnej, każda ze Stron będzie kontynuowała wysiłki w celu wywiązania się ze swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w stopniu, w jakim jest to możliwe oraz będzie poszukiwać wszelkich alternatywnych środków działania możliwych mimo zaistnienia okoliczności siły wyższej.
3. Strona niezwłocznie powiadomi drugą Stronę o zakończeniu działania siły wyższej i będzie kontynuować wykonywanie Umowy od momentu zakończenia działania siły wyższej.

§ 10 – Przenoszenie praw

Najemca nie może przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§ 11 - Korespondencja i oświadczenia

Wszelkie zawiadomienia oraz oświadczenie woli w związku z niniejszą umową będą składane na piśmie i doręczane do siedzib stron umowy.

§ 12 - Prawo właściwe oraz rozstrzyganie sporów

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą dokonywane za zgodą stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie postanowienia Kodeksu cywilnego.
3. Strony umowy będą dążyć do polubownych rozstrzygnięć ewentualnych sporów lecz w przypadku braku porozumień właściwym organem będzie stosowny Sąd w Kielcach.

§ 13 - Postanowienia dodatkowe

1. Ze względu na konieczność zapewnienia sprawnego i skutecznego dozoru budynków Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania zasad porządkowych wprowadzonych w tym zakresie przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadamiania wynajmującego o wszelkich

zmianach dotyczących jego identyfikacji (np. dane kontaktowe, status prawny, identyfikacja podatkowa itp.).

3. Niniejsza umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY :

.....

NAJEMCA :

.....