

W dniu 2024 r. w Konstancinie-Jeziornie, pomiędzy:

Mazowieckim Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000337011, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

reprezentowanym przez:

Pana Piotra Papaja - Prezesa Zarządu

.....

a

.....

Zwaną/zwanym w treści umowy „Najemcą”,

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni 86,30 m² składającego się z 4 pomieszczeń znajdujących się w holu budynku głównego Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz punktu sprzedaży prasy i artykułów pierwszej potrzeby.
2. Wynajmujący oświadcza, że włada nieruchomością, na terenie której znajduje się lokal wymieniony w ust. 1 oraz ma prawo do rozporządzania wyżej wymienioną nieruchomością w zakresie objętym umową.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiotowy lokal w najem na zasadach określonych w umowie, a Najemca wyraża na powyższe zgodę.

§ 2.

1. Lokal określony w § 1 będzie przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu oraz udostępniania usług gastronomicznych codziennie, co najmniej w godzinach 9:00-16:00.
3. Prowadzenie usług gastronomicznych obejmuje co najmniej:
 - 1) serwowanie zimnych i gorących dań barowych oraz obiadowych. Dania obiadowe obejmują minimum dwie zupy, dwa dania mięsne i danie wegetariańskie,
 - 2) serwowanie zimnych i gorących napojów,
 - 3) serwowanie nietrwałego pieczywa cukierniczego,
 - 4) posiadanie w ciągłej sprzedaży świeżych owoców.
3. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) sprzedaży fabrycznie pakowanych produktów spożywczych (trwałe pieczywo

- cukiernicze, słodczyce, napoje, lody itp.)
- 2) sprzedaży prasy oraz podstawowych artykułów codziennego użytku do zaspokojenia potrzeb pacjentów (kosmetyki, artykuły odzieżowe dla pacjentów typu: szczoteczki, pasty, żele, nożyczki, szampony, kremy, dezodoranty, mydła, skarpetki, t-shirty, itp.),
 - 3) prowadzenia kolektury Lotto,
 - 4) umożliwiania prowadzenia rozliczeń z klientem przez transakcje bezgotówkowe (terminal).
4. Najemca nie może prowadzić sprzedaży ani podawania alkoholu, wyrobów tytoniowych, prezerwatyw, e-papierosów i paraleków, suplementów diety i wyrobów medycznych.
 5. Najemca zapewni możliwość wykupienia przez pracowników Wynajmującego dwutygodniowego lub miesięcznego abonamentu obiadowego.

§ 3.

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących w szpitalu, w szczególności przepisów, zaleceń i poleceń sanitarnych.
2. W okresie zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii albo z innych uzasadnionych względów sanitarnych – Wynajmujący może ograniczyć zakres działalności gastronomicznej Najemcy, w szczególności przez dopuszczenie sprzedaży tylko do konsumpcji poza lokalem, sprzedaż w określonych opakowaniach, ograniczenie czasu sprzedaży lub ograniczenie liczby klientów przebywających równocześnie w lokalu.
3. Ograniczenia, o których mowa w ust. 2 Wynajmujący komunikuje Najemcy pisemnie, co najmniej 24 godziny przed ich wprowadzeniem.

§ 4

1. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju lub branży prowadzonej działalności, a także rażącego naruszenia przepisów sanitarnych, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i przepisami prawa oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 umowy;
- 2) przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych i porządkowych w lokalu i w jego otoczeniu;
- 3) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, dostosowany do wymagań Wynajmującego w zakresie estetyki i jednorodności wystroju szpitala;
- 4) nie dokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 5) nie oddawania lokalu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- 6) pisemnego powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy,
- 7) nie wnoszenia prawa najmu lokalu, jako aportu lub wkładu do spółki,
- 8) zabezpieczenia lokalu.

§ 6.

1. Wszelkie zmiany aranżacji lokalu Najemca dokonuje na własny koszt po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca na własny koszt:
 - a) wykona koncepcję aranżacji powierzchni wynajmowanej (86,30 m²) oraz uzyska jej akceptację przez Wynajmującego,
 - b) wykona projekty budowlane i branżowe oraz uzyska wymagane prawem uzgodnienia i pozwolenia konieczne dla ich realizacji,
 - c) wykona prace ogólnobudowlane i branżowe w lokalu oraz montaż urządzeń i wyposażenia w obiekcie gastronomicznym,
 - d) zamontuje lub wymieni wodomierz wody zimnej i ciepłej,
 - e) zamontuje lub wymieni wentylację odprowadzającą zapachy powstające przy przygotowywaniu posiłków na zewnątrz budynku,
 - f) zakupi i zamontuje urządzenia i wyposażenie obiektu gastronomicznego,
 - g) zamontuje licznik energii elektrycznej ze wskazaniem mocy maksymalnej.
3. Poniesione przez Najemcę nakłady na infrastrukturę lokalu stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i ruchome wyposażenie obiektu gastronomicznego pozostają w dyspozycji Najemcy.
4. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów związanych z infrastrukturą, modernizacją i remontem lokalu.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji w lokalu i jego wyposażeniu:
 - a) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - b) naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - c) konserwacji, naprawy, wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - d) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych, za wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.,
 - e) usuwania niedrożności przewodów odpływających oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu poczynając od licznika energii,
 - g) naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - h) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków, malowania okien i drzwi.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 8.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiającemu Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, a także dokonywania tych napraw w nieruchomości i znajdujących się w niej urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę i na jego koszt.
2. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji i urządzeń, spowodowanych ich nienależytym stanem technicznym.

§ 9.

W przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w umowie Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 10.

1. W przypadku prowadzenia przez Wynajmującego prac remontowych lub budowlanych w budynku, w którym znajduje się lokal, Wynajmujący zastrzega sobie, na czas prowadzenia wymienionych prac, prawo do całkowitego zawieszenia najmu, zmniejszenia powierzchni najmu lub przeniesienia działalności Najemcy w inne miejsce.
2. Termin i czas trwania remontu zostanie podany przez Wynajmującego z jednomiesięcznym wyprzedzeniem.
3. W przypadku całkowitego zawieszenia umowy najmu z przyczyn określonych w ust. 1, czynsz najmu za ten okres nie będzie naliczany. W przypadku zmniejszenia powierzchni najmu czynsz należny za wymieniony okres zostanie odpowiednio pomniejszony. W przypadku przeniesienia lokalu, na czas prowadzonych prac w inne miejsce, czynsz najmu zostanie ustalony w zależności od nowej powierzchni i warunków lokalowych.

§ 11.

1. Strony umowy oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego, z tym, że w razie zaniechania tego obowiązku, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy oraz wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego i nie wykonania tych napraw pomimo upływu uzgodnionego przez strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego; Najemca

według swego wyboru może żądać zwrotu poniesionych kosztów lub zaliczenia ich na poczet świadczeń czynszowych.

3. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w lokalu lub w budynku, Najemca zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu.
5. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowanego sytuacją określoną w ust. 1 - 4, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka z tytułu czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 12.

1. Czynsz najmu lokalu użytkowego opisanego w § 1 ust. 1 wynosi zł/m² (słownie: złotych) netto miesięcznie.
2. Z ważnych względów, w szczególności w okolicznościach określonych w § 3 ust. 2, Wynajmujący może okresowo obniżyć czynsz najmu,

§ 13

1. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy opłaty za Świadczenia dodatkowe (media):
 - a) centralne ogrzewanie – (w sezonie grzewczym) zajmowana powierzchnia lokalu x aktualna stawka za m² powierzchni,
 - b) ciepła i zimna woda – wg wskazań liczników,
 - c) ścieki – w ilości stanowiącej sumę ilości poboru wody zimnej i ciepłej,
 - d) energia elektryczna – wg odczytu liczników,
 - e) nieczystości stałe – określone ryczałtowo na 2.000 l miesięcznie wg ceny ustalonej przez odbiorcę nieczystości.
2. Wynajmujący zastrzega, iż w przypadku niezależnej od Wynajmującego zmiany opłat za świadczenia dodatkowe, Najemca jest obowiązany do dokonywania rozliczeń na podstawie nowych stawek.
3. Wynajmujący powiadomi na piśmie Najemcę o każdej zmianie wysokości opłat za świadczenia dodatkowe w terminie 14 dni od daty uzyskania wiadomości o zmianie tych opłat. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy.

§ 14

1. Czynsz najmu określony w § 12 ust. 1 jest powiększany o należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu będzie płatny z góry, na podstawie faktur VAT, wystawionych w terminie do dnia 10-go dnia każdego miesiąca z 7-dniowym terminem płatności.
3. Opłaty za media będą płatne na podstawie faktur VAT, wystawionych w terminie do dnia 10-go dnia każdego miesiąca z 7-dniowym terminem płatności.
4. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą na rachunek Wynajmującego nr 53 1160 2202 0000 0003 1557 0144.

5. Strony umowy oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające 60 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim pisemnym udzieleniu Najemcy jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu i świadczeń dodatkowych określonych w umowie, Wynajmujący może żądać odsetek za zwłokę.

§ 15.

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 12 nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę. Zmiana wysokości czynszu wymaga dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie może następować częściej niż w okresach kwartalnych.
3. Zmiana stawki czynszu przewyższająca ten wskaźnik może nastąpić za zgodą stron.

§ 16.

1. Strony oświadczają, że umowę niniejszą zawierają na czas oznaczony – od dnia 2024 r. do dnia 2027 r.
2. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
3. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz w Kodeksie cywilnym.

§ 17.

1. Wszelkie pisma dla stron będą doręczane na adresy:
Wynajmujący – Konstancin - Jeziorna 05-510, ul. Wierzejewskiego 12,
Najemca – ul.,
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane.
3. Zaniechanie powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
4. Pismo nie doręczone do adresata, przesłane drugiej stronie za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego na adres wskazany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone w ostatnim dniu przeznaczonym do odbioru.

§ 18.

1. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący – po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 19.

Przez cały okres obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do posiadania:

- 1) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością na kwotę co najmniej 500.000 zł,
- 2) ubezpieczenia majątkowego od pożaru, zalania czy innych uszkodzeń w mieniu nieruchomym Wynajmującego.

§ 20.

Wszelkie opłaty i podatki związane z niniejszą umową ponosi Najemca.

§ 21.

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący: