

UMOWA

zawarta w dniu / w dniu złożenia wszystkich kwalifikowanych podpisów elektronicznych
pomiędzy Stronami:

Skarbem Państwa - Ministerstwem Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej reprezentowanym przez
Dyrektora Generalnego Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z siedzibą w Warszawie
przy ul. Nowogrodzkiej 1/3/5, 00-513 Warszawa posiadającym NIP: 526 28 95 101 oraz REGON:
015725935 w imieniu, którego działa Pani Ewa Gniewek- Zastępca Dyrektora Biura Obsługi
Ministerstwa na podstawie pełnomocnictwa z dnia 25.01.2024 r. , znak: BDG-IV.0122.4.2024.AW,
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,:

a

.....
.....

zwaną/-ym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości Skarbu Państwa położonej
w Warszawie, przy ul. Nowogrodzkiej 1/3/5, której część stanowią pomieszczenia
zlokalizowane na I piętrze budynku, o łącznej powierzchni: 34,57 m², z czego: jadalnia – 10,08
m², zaplecze – 14,44 m², zmywak – 4,00 m², pomieszczenie gospodarcze – 2,64 m², toaleta –
1,25 m², magazynek – 2,16 m², które to pomieszczenia stanowią Przedmiot najmu w rozumieniu
niniejszej Umowy.
2. Na warunkach określonych niniejszą umową Wynajmujący oddaje Najemcy do używania
Przedmiot najmu z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną – prowadzenie bufetu
pracowniczego, zgodnie z Warunkami Prowadzenia Działalności, stanowiącymi załącznik
nr 2 do Umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia jej podpisania.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu za najem Przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1, w wysokości zł netto za 1 m², tj. zł brutto za 1 m², co wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) daje miesięcznie łączną kwotę brutto zł (słownie złotych:/100), z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej dla pracowników i gości Ministerstwa zgodnie z Warunkami Prowadzenia Działalności określonymi w załączniku nr 2 do umowy.
3. Po upływie roku obowiązywania umowy, oraz po każdym kolejnym roku jej obowiązywania, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do zwiększenia cen jednostkowych czynszu najmu oraz opłaty ryczałtowej zgodnie z średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszonym przez Prezesa GUS, o ile wskaźnik ten ulegnie zwiększeniu, co najmniej o 1% w stosunku do poprzedniego roku. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie wymaga aneksu do niniejszej umowy. Wynajmujący poinformuje pismem Najemcę o nowych stawkach.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty:
 - 1) co miesiąc z góry: czynszu za najem Przedmiotu najmu, każdorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Czynsz będzie należny Wynajmującemu począwszy od dnia rozpoczęcia działalności bufetu pracowniczego. O dniu rozpoczęcia działalności bufetu Najemca poinformuje Wynajmującego;
 - 2) co miesiąc z dołu: należności z tytułu opłat za energię elektryczną, które będą rozliczane na podstawie podliczników i refakturowane przez Wynajmującego na Najemcę, o których mowa w załączniku nr 2 pkt II ust. 8 oraz opłaty ryczałtowej w kwocie 650,00 zł (słownie: sześćset pięćdziesiąt złotych i 00/100) miesięcznie, w tym podatek VAT związanej z eksploatacją przedmiotu najmu, o której mowa w załączniku nr 2 pkt II ust. 8 do umowy. Zapłata będzie dokonywana przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Najemcę;
 - 3) w przypadku niepełnego miesiąca świadczenia usług czynsz, o którym mowa w pkt 1 oraz opłata ryczałtowa związana z eksploatacją przedmiotu najmu, o której mowa w pkt 2 zostaną obliczone jako iloczyn 1/30 miesięcznej kwoty każdej z tych opłat i liczby dni kalendarzowych obowiązywania umowy w danym miesiącu.

5. Za datę zapłaty należności, o których mowa w ust. 4 uważa się datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego w formie elektronicznej i przekazywane Najemcy z adresu e-mail: na adres e-mail:.....
7. Za datę doręczenia faktury Najemcy uważa się każdorazowo datę wysłania faktury z adresu e-mail Wynajmującego.
8. W przypadku niedotrzymania terminu płatności określonego w ust. 4 pkt 1 i 2 Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.

§ 4

1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 do prowadzenia działalności gastronomicznej dla pracowników i gości Ministerstwa.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron, w którym zostanie opisany stan techniczny Przedmiotu najmu na dzień podpisania niniejszej umowy. Protokół ten stanowić będzie Załącznik nr 3 do umowy.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia oraz, że nie wnosi do niego zastrzeżeń.
4. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt adaptacji pomieszczeń (uzgodnionych z Wynajmującym), wyposażenia ich w niezbędny sprzęt i wyposażenie, a także dostosowania pomieszczeń do obowiązujących przepisów.
5. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest – najpóźniej ostatniego dnia jej obowiązywania – opróżnić na własny koszt wynajmowane pomieszczenia i wydać je wraz z ewentualnym wyposażeniem będącym własnością Wynajmującego upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowej eksploatacji.
6. Podstawą do oceny stanu technicznego i użytkowego Przedmiotu najmu przy jego zwrocie jest protokół, o którym mowa w ust. 2.
7. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub w przypadku rozwiązania umowy przez Najemcę, Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu dokonanych adaptacji pomieszczeń, o których mowa w ust. 4.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa dokonywania jakichkolwiek zmian w sposobie użytkowania Przedmiotu najmu.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany, o której mowa w ust. 2, bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych.
4. Jeżeli Najemca dokona trwałych zmian Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego na własny koszt, Wynajmujący może zażądać przywrócenia stanu pierwotnego, a w przypadku gdy Najemca nie zastosuje się niezwłocznie do wezwania, Wynajmującemu przysługuje prawo do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych.
5. W przypadku gdy Przedmiot najmu stanie się niezbędny do celów służbowych Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy z jedno miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych.
6. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu kosztów i/lub nakładów poczynionych na Przedmiocie najmu przez Najemcę.

§ 6

1. W przypadku planowanych prac mających wpływ na prowadzenie działalności gastronomicznej – dokonania w wynajmowanych pomieszczeniach lub w budynku napraw przez Wynajmującego, Wynajmujący powiadomi Najemcę, co najmniej 2 dni przed planowanym rozpoczęciem prac.
2. W przypadku wystąpienia nagłej i nieprzewidywalnej potrzeby wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca udostępni pomieszczenia w uzgodnionym pomiędzy Stronami terminie.
3. W przypadku wystąpienia awarii Najemca zobowiązuje się do podjęcia działań mających na celu ograniczenie szkód, niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego, oraz udostępnienia pomieszczeń w celu dokonania naprawy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia działalności gastronomicznej na swój koszt i rachunek, na wysokim poziomie i w sposób zabezpieczający sprawną i rzetelną obsługę konsumentów, z zachowaniem wymogów sanitarno-epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, związanych z przedmiotową działalnością gastronomiczną, a także wymogów z zakresu bezpieczeństwa żywności i żywienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 2) zagwarantowania różnorodności dań zgodnie z warunkami prowadzenia działalności przedmiotu zamówienia stanowiącymi załącznik nr 2;
 - 3) ustalenia wysokości marży na produkty gotowe na poziomie nie większym niż 20% od ceny zakupy przez Najemcę;
 - 4) utrzymania cen zestawów i dań obiadowych przedstawionych zgodnie z załącznikiem nr 4 w okresie 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy;
 - 5) serwowania dań śniadaniowych w godz. 7³⁰ – 10⁰⁰;
 - 6) serwowania dań i zestawów obiadowych w godz. 12⁰⁰ – 15⁰⁰ składających się z:
 - a) zupy – co najmniej 350 g,
 - b) drugiego dania z surówką lub daniem warzywnym – co najmniej 450 g,
 - c) kompotu – co najmniej 250 ml;
 - 7) zapewnienia posiłków w cenie, jakości i ilości porównywalnej do oferowanych przez lokale o podobnym standardzie i lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 8) terminowego dokonywania opłat, o których mowa § 3;
 - 9) zorganizowania pracy bufetu w dni pracy ministerstwa w godz. 7⁰⁰-16⁰⁰;
 - 10) Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub bezpłatne używanie pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych;
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
- 1) udostępnienia Najemcy Przedmiotu najmu, o którym mowa § 1;
 - 2) umożliwienia korzystania przez Najemcę z następujących mediów i usług: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i centralnego ogrzewania;
 - 3) wyposażenia pracowników Najemcy w identyfikatory.

§ 8

1. Strony stwierdzają, iż Najemca wpłaci Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucję tytułem zabezpieczenia wymagalnych wierzytelności w wysokości 5 000,00 złotych (słownie: pięć tysięcy złotych).
2. Na pisemny wniosek Najemcy wpłacone wadium w postępowaniu przetargowym zostanie przeksięgowana jako kaucja zabezpieczająca płatności.
3. Wynajmujący ma prawo zrealizowania zabezpieczenia na poczet zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 oraz innych roszczeń wynikających z Umowy bez dodatkowej zgody ze strony Najemcy. W takim wypadku Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia zabezpieczenia w terminie 7 dni od daty wezwania przez Wynajmującego.

§ 9

1. Niezależnie od przesłanek rozwiązania umowy wskazanych w treści umowy, umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego bez wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy oraz bez prawa do odszkodowania dla Najemcy w przypadku:
 - 1) opóźnień w regulowaniu opłat wymienionych w § 3 za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe;
 - 2) dokonania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję Przedmiotu najmu;
 - 3) stwierdzenia przez upoważnione instytucje kontrolne nieprzestrzegania przez Najemcę przepisów sanitarnych lub BHP lub przeciwpożarowych;
 - 4) stwierdzenia, że Najemca używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w ten sposób;
 - 5) oddania przez Najemcę Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania w całości lub w części;
 - 6) gdy w okresie pierwszych 12 miesięcy obowiązywania umowy ceny zestawów i dań obiadowych zostaną ustalone na poziomie wyższym od kwot, określonych w załączniku nr 4 do Umowy;
 - 7) gdy standard podawanych posiłków będzie istotnie odbiegał od standardów obowiązujących przy prowadzeniu działalności gastronomicznej tego rodzaju mimo wcześniejszego pisemnego zwrócenia uwagi na nieprawidłowości w tym zakresie, lub gdy jakość posiłków nie będzie odpowiadała obowiązującym w tym zakresie przepisom;

2. Stronom przysługuje prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie za jej uprzednim pisemnym, trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podawania powodu jej rozwiązania. Z tego tytułu stronom nie przysługuje odszkodowanie.

§ 10

Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.

§ 11

Wynajmujący ma w każdym czasie prawo wstępu do przekazanych pomieszczeń i kontroli Przedmiotu najmu oraz do przeprowadzenia kontroli jakości posiłków, w szczególności w zakresie sprawdzenia, czy zaistniały przesłanki określone odpowiednio w § 9 ust. 1 pkt 1-7.

§ 12

1. Wszystkie informacje przekazywane między Najemcą a Wynajmującym w ramach umowy będą przesyłane, o ile umowa nie stanowi inaczej, pisemnie za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, należy przekazywać:
 - 1) Wynajmującemu na adres: e-mail:.....pl;
 - 2) Najemcy na adres: e-mail:pl
3. W przypadku zmiany adresu do doręczeń, każda ze Stron umowy powiadomi o tym drugą Stronę na piśmie, z odpowiednim wyprzedzeniem. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku doręczenia dokonane na poprzedni adres uznaje się za skuteczne.
4. Zmiany danych, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają formy pisemnego aneksu.

§ 13

1. Wszystkie spory wynikłe z tytułu umowy będą rozstrzygane przez Strony w drodze negocjacji. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia w drodze negocjacji wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd powszechny miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Zmiany niniejszej umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana danych, o których mowa w ust. 4 nie stanowi zmiany

niniejszej umowy, wobec czego w takim wypadku wystarczającym dla jej dokonania będzie poinformowanie drogą elektroniczną drugiej strony o zmianie danych.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa polskiego.
4. Osoby wyznaczone do kontaktu:
ze Strony Wynajmującego:
ze strony Najemcy:
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy / Umowę sporządzono w postaci dokumentu elektronicznego.

§ 14

Integralną częścią Umowy są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – dokumenty potwierdzające reprezentację Wynajmującego i Najemcy;
- 2) Załącznik nr 2 – Warunki Prowadzenia Działalności;
- 3) Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy (kopia);
- 4) Załącznik nr 4 – Przykładowe menu z wykazem cen.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....