

Załącznik nr 4 do regulaminu konkursu ofert
na najem lokalu przeznaczonego na działalność
gastronomiczną w budynku Ministerstwa
Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Warszawie

U M O W A N A J M U

zawarta w dniu w Warszawie

pomiędzy

Skarbem Państwa - Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa,
NIP: 526-128-16-38, REGON: 000063880, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez
Pana Grzegorza Mrocza- Dyrektora Generalnego Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi,

a

....., zwanym dalej „Najemcą”,
reprezentowanym przez

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia przeznaczone na działalność gastronomiczną, polegającą na prowadzeniu stołówki pracowniczej, położone na V piętrze budynku Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi przy ul. Wspólnej 30, 00-930 Warszawa, zwane dalej „pomieszczeniami”, o łącznej powierzchni 467,95 m².
2. Pomieszczenia obejmują salę jadalną o powierzchni 267,52 m² oraz kuchnię z zapleczem o powierzchni 200,43 m², wyposażone w instalację elektryczną, gazową, wodociągową, telefoniczną, oświetleniową i centralne ogrzewanie.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku ,o którym mowa w § 1 ust. 1.
4. Najemca oświadcza, że rozpocznie działalność, o której mowa w ust. 1, po uzyskaniu przez Wynajmującego zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zgodnie z art. 60 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
5. Szczegółowe zasady prowadzenia działalności gastronomicznej określa załącznik nr1 do umowy.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy i obowiązuje od dnia 2022 r.

§ 3.

1. Stołówka pracownicza, o której mowa w § 1 ust. 1, będzie czynna w dni robocze, w godzinach od 8¹⁵ do 16¹⁵, przy czym wydawanie dań obiadowych przez Najemcę odbywać się będzie od godz. 12⁰⁰ do co najmniej 15⁰⁰.
2. Najemca zapewni w szczególności sprzedaż:
 - 1) zestawów dań obiadowych (mięśnych i wegetariańskich) obejmujących zupę, drugie danie, napój i owoc, poza abonamentem, po cenie zł brutto (słownie:) za zestaw;
 - 2) w ramach abonamentu na okres 10 dni roboczych, zestawów dań obiadowych (mięśnych i wegetariańskich) obejmujących zupę, drugie danie, napój i owoc po cenie zł brutto (słownie:) za zestaw;
 - 3) w ramach abonamentu na okres 20 dni roboczych, zestawów dań obiadowych (mięśnych i wegetariańskich) obejmujących zupę, drugie danie, napój i owoc po cenie zł brutto (słownie:) za zestaw.
3. Najemca zapewni korzystającym ze stołówki pracowniczej codzienne informacje dotyczące zestawów dań obiadowych dostępnych w danym dniu.
4. Ceny zestawów, o których mowa w ust. 2, będą obowiązywały w okresie trwania umowy najmu, z zastrzeżeniem, iż ceny te będą waloryzowane corocznie, średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego, w formie pisemnej, o cenach dań obiadowych po waloryzacji.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz za najem powierzchni kuchni z zapleczem (powierzchnia 200,43 m²), o której mowa w § 1 ust. 2 w kwocie: zł brutto miesięcznie (słownie złotych:), tj. zł/m². Opłatom czynszowym nie podlega powierzchnia 267,52 m² stanowiąca salę jadalną.
2. Wynajmujący oświadcza, że kwota określona w ust. 1, nie zawiera opłat za:
 - 1) energię elektryczną;
 - 2) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzenie ścieków;
 - 3) gaz;- które to opłaty będą rozliczane i ponoszone przez Najemcę miesięcznie według faktycznie poniesionych przez niego kosztów.
3. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie, średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego. Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę, w formie pisemnej, o wysokości stawki czynszu, po waloryzacji.

4. Wysokość czynszu określonego w ust. 1 w miesiącach lipiec-sierpień w każdym roku obowiązywania umowy obniża się do 50% wartości określonej w ust. 1.

§ 5.

1. Najemca wpłaci kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu pomieszczeń oraz pozostałych opłat w kwocie zł (słownie:), stanowiącej równowartość trzykrotności miesięcznego czynszu.
2. Zwrot kaucji, o której mowa w ust. 1, pozostałej po pokryciu należności z tytułu najmu oraz innych opłat, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszonej o koszty prowadzenia rachunku bankowego, nastąpi w terminie 90 dni od dnia zakończenia umowy.
3. Okres rozliczeniowy ustala się na 1 miesiąc, licząc od dnia rozpoczęcia działalności, o którym mowa w § 1 ust. 4.
4. Zapłata czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, oraz należności, o których mowa w § 4 ust. 2, nastąpi na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
5. Za nieterminowe uiszczanie opłat Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z pomieszczeń z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych.
3. Najemca ponosi koszty bieżących przeglądów i niezbędnych napraw, konserwacji urządzeń i wyposażenia, o których mowa w § 8 ust. 4, konserwacji pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2, a także koszty ewentualnych zmian adaptacyjnych, dokonywanych za zgodą Wynajmującego. Najemca ponosi także koszty dokonywania drobnych napraw w pomieszczeniach, koszty ich sprzątania, koszty usuwania odpadów i nieczystości stałych oraz koszty czyszczenia separatora tłuszczu.
4. Jeżeli w pomieszczeniach wystąpi potrzeba dokonania napraw ciążących na Wynajmującym, Najemca niezwłocznie zawiadomi o tym Wynajmującego.
5. Najemca będzie korzystać z pomieszczeń w godzinach od 6⁰⁰ do 17⁰⁰, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy. Przebywanie personelu Najemcy w pomieszczeniach w soboty, niedziele lub inne dni ustawowo wolne od pracy wymaga zgody Wynajmującego.

6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z zasadami określonymi w „Instrukcji w sprawie zasad kontroli ruchu osobowego, materiałowego i samochodowego oraz szczegółowego trybu wydawania przepustek w gmachu Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi” oraz w „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla budynku Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Warszawie przy ul. Wspólnej 30” i zobowiązuje się przestrzegać tych zasad. Jednocześnie oświadcza, że korzystanie z pomieszczeń nie będzie kolidowało z interesami innych użytkowników budynku.
7. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać pomieszczeń w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 7.

Najemca na własny koszt zabezpiecza od kradzieży i od kradzieży z włamaniem przedmioty i urządzenia znajdujące się w pomieszczeniach.

§ 8.

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat za jeden okres płatności;
 - 2) oddania pomieszczeń w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - 3) używania pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
 - 4) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności;
 - 5) nierozpoczęcia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1, w terminie, o którym mowa w § 1 ust. 4,
 - 6) przerwania prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1, bez względu na długość tej przerwy lub zaprzestania jej prowadzenia,
 - 7) naruszenia zasad prowadzenia działalności gastronomicznej, o których mowa w § 1 ust. 4.
3. W razie rozwiązania umowy najmu lub jej wygaśnięcia, Najemca jest zobowiązany do opuszczenia pomieszczeń najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i przekazania Wynajmującemu pomieszczeń w stanie nie pogorszym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je Najemca.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego pomieszczeń wraz z wykazem wyposażenia i urządzeń dostępnych w pomieszczeniu w dniu ich wydania Najemcy, jak i w dniu ich zwrotu przez

Najemcę, będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu pomieszczeń.

§ 9.

1. Do kontaktu w celu realizacji umowy strony wyznaczają:
 - 1) Panią/a, tel. - ze strony Wynajmującego;
 - 2) Panią/a, tel. - ze strony Wynajmującego
 - 3) Panią/a....., tel. - ze strony Najemcy.
2. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 nie stanowi zmiany umowy.

§ 10.

Wynajmujący oświadcza, że będzie przetwarzał dane osobowe przekazane przez Najemcę w związku z realizacją przedmiotu umowy oraz, że posiada wdrożone odpowiednie środki techniczne i organizacyjne wymagane na mocy art. 32 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 11.

Zmiana cen zestawów, o której mowa w § 3 ust. 4, i zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 3, nie stanowią zmiany umowy.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13.

Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14.

Zmiany umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 11.

§ 15.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz Najemca.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....