

PROJEKT
UMOWA NR MNiSW/2025/BDG/1

Zwana dalej „Umową”, zawarta w dniu..... W Warszawie* (*w przypadku zawarcia Umowy w formie pisemnej) pomiędzy:

Skarbem Państwa - Ministerstwem Nauki i Szkolnictwa Wyższego z siedzibą w Warszawie przy ul. Wspólnej 1/3, 00-529 Warszawa (NIP: 7011181865, REGON: 527332079), zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, w imieniu, którego działa:

Pani/Pan.....na podstawie pełnomocnictwa nr.....z dnia

a

.....
.....

,zwaną/-ym dalej „Najemcą” reprezentowaną przez:

.....

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Warszawie, przy ul. Wspólnej 1/3, której część stanowią pomieszczenia zlokalizowane na parterze budynku, oznaczone numerami 7, 9 i 11, o powierzchni: 27 m² – strefa wydawania posiłków, 23 m² – kuchnia, 10 m² – zaplecze, co daje łączną powierzchnię wynajmu 60 m², wraz z wyposażeniem wymienionym w załączniku nr 1 do Umowy, które to pomieszczenia wraz z wyposażeniem stanowią Przedmiot najmu w rozumieniu niniejszej Umowy. Jadalnia o powierzchni 47 m² nie jest przedmiotem najmu, zostanie wyposażona w stoły i krzesła przez Wynajmującego. Z jadalni mogą korzystać wszyscy pracownicy Ministerstwa, niezależnie czy są klientami Najemcy.
2. Na warunkach określonych niniejszą umową Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot najmu z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną – prowadzenie bufetu, zgodnie z Opisem Przedmiotu Najmu, stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 60 miesięcy liczonym z dniem podpisania Umowy przez ostatnią ze Stron, z możliwością jej przedłużenia o maksymalnie dodatkowe 12 miesięcy.

§ 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 daje miesięcznie łączną kwotę brutto zł (słownie złotych:), z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu kosztów za:
 - 1) Dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków – według wskazań wodomierzy (podliczniki o nr 33333229-2013 i 33091195-2013) z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
 - 2) dostarczenie energii elektrycznej – według wskazań podlicznika od licznika nr 3240125, z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
 - 3) dostarczenie energii cieplnej – według procentowego udziału w powierzchni ogrzewanej budynku, tj.: 0,57 % (powierzchnia użytkowa budynku wynosi 10 522,60 m², powierzchnia Bufetu 60 m²; $60:10522,6=0,57\%$) wartości z każdej faktury otrzymanej od dostawcy z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
 - 4) dostarczenie gazu – według wskazań podlicznika nr 00253586 z uwzględnieniem opłat dystrybucyjnych i przesyłowych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
 - 5) podatek od nieruchomości wg Deklaracji podatkowej (podatek za działalność gospodarczą) na dany rok od powierzchni 60 m².
3. Wywóz odpadów komunalnych, w tym kuchennych, Najemca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt. Kopię zawartej umowy Najemca przekaze Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy. Kopie Kart Przekazania Odpadów (KPO) za dany miesiąc Najemca przekazywał będzie Wynajmującemu do 20 dnia każdego kolejnego miesiąca.
4. Stawki za dostarczanie energii elektrycznej, gazu, c.o., wody oraz odprowadzania ścieków będą naliczane według obowiązujących cen ustalonych przez dostawcę usług.
5. W przypadku zmiany wysokości którejkolwiek z opłat lub stawek wymienionych w ust. 2, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, zmiany te nie będą stanowić zmiany niniejszej Umowy i nie wymagają podpisania aneksu. Przedmiotowe zmiany opłat i stawek wywierać będą swój skutek od dnia ich wprowadzenia w stosunku do Wynajmującego, a Wynajmujący jest zobowiązany poinformować Najemcę o fakcie ich wprowadzenia bez zbędnej zwłoki.
6. Po upływie drugiego roku obowiązywania umowy, oraz po każdym kolejnym roku jej obowiązywania, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do zwiększenia cen

jednostkowych czynszu najmu zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszoną przez Główny Urząd Statystyczny, 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.

7. Najemca zobowiązuje się do zapłaty:
 - 1) co miesiąc z góry: czynszu za najem Przedmiotu najmu w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto wskazane na fakturze, poczynwszy od dnia rozpoczęcia działalności, o której mowa w §1 ust. 2, jednak nie później niż od2025 r. - w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.
 - 2) co miesiąc z dołu należności z tytułu dostarczenia energii elektrycznej, dostarczania wody, odprowadzenia ścieków, dostarczenia gazu, dostarczenia energii cieplnej w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na konto wskazane na fakturze .
 - 3) podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na konto wskazane na fakturze.
8. Za datę zapłaty należności uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.
9. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego w formie elektronicznej i przekazywane Najemcy na adres e-mail:
10. Za datę doręczenia faktury Najemcy uważa się każdorazowo datę wysłania faktury z adresu e-mail Wynajmującego. Od momentu wejścia w życie zmian sposobu wystawiania faktur w systemie KSeF data wystawienia faktury będzie datą doręczenia.
11. W przypadku niedotrzymania terminu płatności określonego w § 3 ust. 7 pkt 1-3 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 2.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia oraz że nie wnosi do niego zastrzeżeń.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt w terminie do 10 dni kalendarzowych od daty zawarcia niniejszej umowy adaptacji pomieszczeń (uzgodnionych z Wynajmującym),

wyposażenia ich w niezbędny sprzęt i wyposażenie, a także dostosowania pomieszczeń do obowiązujących przepisów.

5. Z dniem rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest – najpóźniej ostatniego dnia jej obowiązywania – opróżnić na własny koszt wynajmowane pomieszczenia i wydać je wraz z wyposażeniem 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.

§ 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 wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy.
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 wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy.
5. W przypadku gdy Przedmiot najmu stanie się niezbędny do celów służbowych Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy.
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 urządzeń wymienionych w załączniku nr 1, 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.
4. W przypadku awarii urządzeń wymienionych w załączniku nr 1 Wynajmujący dokona na własny koszt niezbędnych napraw.

§ 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) Najemca zobowiązany jest do codziennego sprzątania w celu utrzymania w należytej czystości wynajmowanych pomieszczeń z uwzględnieniem części jadalnianej.
 - 3) zagwarantowania różnorodności dań zgodnie z Opisem Przedmiotu Najmu stanowiącym załącznik nr 3;
 - 4) ustalenia wysokości marży na produkty gotowe na poziomie nie większym niż 20% od ceny zakupu przez Najemcę;
 - 5) utrzymania cen zestawów i dań obiadowych przedstawionych zgodnie z załącznikiem nr 4 w okresie 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy;
 - 6) serwowania dań śniadaniowych w godz. 7:30-09:30;
 - 7) serwowania dań i zestawów obiadowych w godz. 12:00-15:00 składających się z:
 - a) zupy – ok. 330 g,
 - b) drugiego dania z surówką lub daniem warzywnym – ok. 420 g,
 - c) kompotu – ok. 250 ml;
 - 8) zapewnienia posiłków w cenie, jakości i ilości porównywalnej do oferowanych przez lokale o podobnym standardzie i lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 9) terminowego dokonywania opłat, o których mowa § 3;
 - 10) zorganizowania pracy bufetu w dni robocze w godz. 7:30-15:30;
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub bezpłatne używanie pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Najemcy, bez ponoszenia z tego tytułu skutków finansowych względem Najemcy.

3. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy ubezpieczyć Przedmiot najmu. Kopie dowodu ubezpieczenia przy zachowaniu ciągłości w trakcie trwania umowy należy przedstawić Wynajmującemu. W razie niewykonania tego obowiązku Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody związane z przedmiotem prowadzonej działalności. W umowie ubezpieczenia Najemca, jako beneficjenta wskaże Wynajmującego.
4. Najemca oraz osoby przy pomocy których będzie prowadził działalność gospodarczą w lokalu, zobowiązane są do zachowania poufności wszelkich informacji do których dostęp został uzyskany w związku z wykonywaniem umowy.
5. 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, gazu, 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 konkursie zostanie zakwalifikowane 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.
4. W przypadku braku zadłużenia kaucja zostanie rozliczona w ramach ostatnich płatności, po zakończeniu okresu najmu.

§ 9

1. Niezależnie od przesłanek wypowiedzenia umowy wskazanych w jej treści, umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego bez zachowania okresu 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 płatności z uwzględnieniem art. 687 Kodeksu cywilnego;

- 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, BHP i 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 bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 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;
 - 8) nieprzedstawienia przez Najemcę polisy, o której mowa § 7 ust. 3 lub umowy na wywóz odpadów i kart przekazania odpadów, o których mowa w § 3 ust. 3;
 - 9) niewykonania przez Najemcę prac wskazanych w § 4 ust. 4 w określonym tam terminie.
2. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podawania powodu jej wypowiedzenia. Z tego tytułu stronom nie przysługuje odszkodowanie.

§ 10

Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, 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 1-9.

§ 12

1. Strony wskazują adresy do doręczeń:

Wynajmujący: Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego

ul. Wspólna 1/3, 00-529 Warszawa;

Najemca:

-
2. Wszystkie pisma wysłane na adresy podane w ust. 1, a niepodjęte w terminie, uważa się za skutecznie doręczone.
 3. Strony zobowiązane są do każdorazowego powiadamiania o zmianie miejsca siedziby, w przypadku braku pisemnej informacji o zmianie adresu, pisma wysłane na ostatni przedstawiony adres uważa się za doręczone.

§ 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. 5 i ust. 6 wymagają formy pisemnej albo elektronicznej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa polskiego.
4. Osoby wyznaczone do kontaktu:
ze Strony Wynajmującego:; e-mail:.....
ze strony Najemcy:;e-mail:
5. Umowa zawarta została w formie elektronicznej i opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym/pisemnej, w 3 egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy oraz 2 dla Wynajmującego* (* należy wskazać właściwą formę zawarcia Umowy).

§ 14

Integralną częścią Umowy są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 Wykaz wyposażenia bufetu pracowniczego będącego własnością MNiSW (kopia);
- 2) Załącznik nr 2 Protokół zdawczo-odbiorczy (kopia);
- 3) Załącznik nr 3 Opis Przedmiotu Najmu (kopia)
- 4) Załącznik nr 4 Zestawienie menu do wyceny (kopia);

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....