

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... w Poznaniu, pomiędzy:

**Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym ul. Przybyszewskiego 49, 60-355 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000001852, posiadającym NIP 779-20-33-466, REGON 000288834 reprezentowanym przez: Stanisława Szczepaniaka – p. o. Dyrektora, zwanym dalej „Wynajmującym”**

**a**

.....  
.....  
**NIP ....., REGON .....**

**zwanym dalej „Najemcą”  
łącznie zwanymi dalej „Stronami”**

Strony zgodnie postanowiły, co następuje:

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o powierzchni 183 m<sup>2</sup> znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 55 (Pawilon) składający się z bufetu, zaplecza i sali jadalnej (dalej jako: „**Lokal**”) wraz z wyposażeniem określonym w **Załączniku nr 1** do umowy, w celu świadczenia usług gastronomicznych oraz zezwala na korzystanie z nieruchomości, której częścią składową jest Lokal w zakresie niezbędnym do prowadzenia ww. działalności (z wyłączeniem możliwości organizowania w Lokalu imprez okolicznościowych). W sezonie letnim Najemca w ramach prowadzonej działalności będzie miał prawo do utworzenia we własnym zakresie ogródka zewnętrznego – letniego w przyległym terenie zewnętrznym bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody Wynajmującego i bez ponoszenia dodatkowych opłat z tego tytułu. Szczegółowy plan Lokalu stanowi **Załącznik nr 2** do umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy użyczenia z dnia 22 kwietnia 2024 r. zawartej z Uniwersytetem Medycznym im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu sprawuje zarząd całą nieruchomością, której częścią składową są Moduły 1-5 oraz znajdujące się w nich Lokale użytkowe, a za zgodą Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu przysługuje mu

uprawnienie do oddania w najem Lokali użytkowych. Zgoda Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu stanowi **Załącznik nr 3** do umowy.

3. Przekazanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sześć tygodni przed planowanym okresem wynajmu celem jego doposażenia zgodnie z ustaleniami z Wynajmującym oraz uzyskania niezbędnych zezwoleń i opinii. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi **Załącznik nr 4** do umowy.

## § 2

1. Najemca zobowiązuje się:
  - a) używać Lokal z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy,
  - b) prowadzić działalność w Lokalu zgodnie z przepisami prawa, w sposób nie zakłócający działalności Wynajmującego,
  - c) utrzymywać Lokal w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym,
  - d) utrzymywać czystość i porządek w Lokalu, w szczególności poprzez codzienne sprzątanie pomieszczeń, usuwanie odpadów organicznych i odpowiednie przechowywanie produktów spożywczych, przy czym czynności sprzątania nie mogą być prowadzone dłużej niż do godziny 21:00,
  - e) niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę,
  - f) przestrzegać przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych i porządkowych,
  - g) zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt,
  - h) przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych oraz sprzedaży wyrobów tytoniowych i środków leczniczych.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Najemca przedstawi polisę najpóźniej w dniu podpisania umowy. Polisa ubezpieczeniowa stanowi **Załącznik nr 5** do umowy.
3. Wynajmujący ubezpiecza Lokal od ognia i innych zdarzeń losowych, przy czym ubezpieczenie to nie obejmuje wyposażenia Najemcy.
4. Wszelkie przeróbki, prace adaptacyjne i remonty w Lokalu mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca oświadcza, że zrzeka się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu.

5. Najemca nie może rozporządzać przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, w szczególności nie może oddawać go w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
6. Dostęp do Lokalu będą miały wyłącznie osoby legitymujące się przepustką wystawioną przez Wynajmującego lub wskazane przez Najemcę na piśmie. Najemca oświadcza, iż osobą posiadającą klucze do Lokalu oraz obowiązana do stawienia się w Lokalu w każdym czasie w sytuacji nadzwyczajnej (tj. awaria, pożar, zalanie itp.) jest ..... (imię i nazwisko oraz nr telefonu) W przypadku prawidłowego powiadomienia ww. osoby na podany nr telefonu i nie stawienia się tej osoby niezwłocznie w Lokalu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za straty wynikłe z braku dostępu do Lokalu.
7. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić Lokal Wynajmującemu w nie pogorszonym stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu przekazania określającego stan lokalu.

### § 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do:
  - a) zapewnienia dostępu do Lokalu 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę na zasadach określonych w niniejszej umowie,
  - b) utrzymywania budynku, w którym znajduje się Lokal oraz przyległego terenu w należytym stanie technicznym i estetycznym,
  - c) umożliwienia Najemcy parkowania jednego samochodu osobowego na terenie Wynajmującego na zasadach odpłatności.
2. Wynajmujący ma prawo przeprowadzenia inspekcji Lokalu nie częściej niż raz na kwartał w terminie uzgodnionym z Najemcą i w jego obecności.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Najemcę Lokalu w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Lokal lub stworzyć zagrożenie dla użytkowników nieruchomości.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do uruchomienia w budynkach Szpitala punktów o charakterze konkurencyjnym dla Najemcy.

### § 4

1. Usługi gastronomiczne i sprzedaż towarów przydatnych pacjentom będą świadczone przez Najemcę siedem dni w tygodniu w godzinach:
  - w dni powszednie 8.00-18.00

- w soboty 10.00-18.00

- w niedziele 10.00-18.00.

2. Najemca powinien zapewniać posiłki śniadaniowe i obiadowe, w tym także dania jarskie, przystawki, sałatki, sałaty z dodatkami, kanapki (na zimno i ciepło), desery, artykuły cukiernicze, inne artykuły spożywcze oraz zróżnicowane ciepłe i zimne napoje (co najmniej herbata, kawa z ekspresu, soki owocowe, warzywne). Dania obiadowe będą przygotowywane w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz.
3. Najemca zobowiązuje się, iż w prowadzonym Lokalu będzie oferował codziennie zestawy tzw. „menu dnia”, składające się z zupy oraz drugiego dania – dietetyczny i standardowy oraz warzywa/mix sałat – (o gramaturze poszczególnych składników określonej w Formularzu Ofertowym, stanowiącym **Załącznik nr 6** do umowy - w promocyjnej cenie wskazanej w tymże Formularzu Ofertowym).
4. Cena zestawu obiadowego oferowanego w ramach tzw. „menu dnia”, podana przez Najemcę w Formularzu Ofertowym, stanowiącym **Załącznik nr 6** do umowy, będzie obowiązywała w okresie trwania umowy najmu. Dopuszcza się coroczną waloryzację ceny tzw. „menu dnia” w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja ceny może nastąpić w roku 2027 od miesiąca następnego po opublikowaniu ogłoszenia Prezesa GUS.
5. Usługi gastronomiczne powinny być świadczone zgodnie z polskimi normami określającymi reżimy sanitarne i technologiczne obowiązujące dla tego typu działalności. Uzyskanie zgody SANEPID na użytkowanie punktu gastronomicznego leży po stronie Oferenta.
6. Posiłki nie mogą być wydawane w naczyniach jednorazowego użytku, z wyjątkiem dań zamawianych na wynos.
7. Nie dopuszcza się sprzedaży produktów typu instant ani dań przygotowywanych wyłącznie poprzez podgrzewanie gotowych wyrobów.
8. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) sprzedaży zróżnicowanej zdrowej żywności, bez konserwantów i sztucznych „polepszaczy” smaku z ograniczeniem produktów wysoko przetworzonych,
  - b) zapewnienia profesjonalnej strefy kawowej obejmującej ekspres gastronomiczny, świeżo mieloną kawę oraz szeroki wybór napojów kawowych i herbacianych,
  - c) zapewnienia estetycznej ekspozycji oferowanych produktów oraz utrzymania wysokiego standardu czystości i obsługi klienta,
  - d) nie odgrzewania posiłków w kuchence mikrofalowej.

1. Wynajmujący co najmniej raz w roku kalendarzowym przeprowadzi w grupie minimum 100 pracowników Wynajmującego jawną ankietę na temat zadowolenia z działalności Najemcy.
2. Ankieta będzie zawierać prośbę do respondentów o przekazanie uwag według kryteriów ustalonych przez Wynajmującego dotyczących obszarów działalności Najemcy, a także prośbę o jednoznaczną ocenę całokształtu działalności najemcy.
3. Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę o wyniku badania, wskazując konieczne zmiany w sposobie prowadzenia działalności przez Najemcę, a Najemca zobowiązany jest do uwzględnienia uwag Wynajmującego. Na żądanie Najemcy Wynajmujący przedstawi do wglądu wypełnione formularze ankiet.

## § 6

Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu nie budzi zastrzeżeń i opisany jest szczegółowo w Protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy.

## § 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz elektryczne. W okresie obowiązywania umowy Najemca będzie uiszczał opłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki według wskazań liczników i według stawek obowiązujących u dostawców w/w mediów. Opłaty za energię ciepłą będą rozliczane według zużycia dla całego budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
2. Zapłata przez Najemcę należności z tytułu opłat dodatkowych, następować będzie na podstawie faktury VAT ustrukturyzowanej za pośrednictwem Systemu e-Faktur (dalej „KSeF”), wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia jej udostępnienia Najemcy w KSeF, na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze. Za dzień doręczenia faktury Najemcy uznaje się dzień przydzielenia numeru w KSeF. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek niedostarczenia mediów do Lokalu, jeśli przerwy w dostawie świadczeń nie powstały z winy Wynajmującego, w szczególności jeśli powstały one z przyczyn leżących po stronie dostawcy.
4. W przypadku znacznego utrudnienia z korzystania z Lokalu, trwającego nieprzerwanie dłużej niż 24 godziny, a spowodowanego pracami wykonywanymi przez Wynajmującego w budynku, w którym znajduje się Lokal, Najemcy przysługiwać będzie obniżenie czynszu najmu proporcjonalnie do

utrudnienia związanego z prowadzonymi pracami. W przypadku całkowitej niemożności korzystania z Lokalu z winy Wynajmującego, czynsz najmu nie będzie naliczany przez okres jej trwania.

## § 8

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **miesięczny czynsz w kwocie .....** **zł netto** , ..... **brutto za m2 przedmiotu najmu.** Za energię ciepłą, elektryczną, wodę i ścieki Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty na zasadach określonych w § 7 umowy .
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry, na podstawie faktury VAT ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (dalej „KSeF”), wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia jej udostępnienia Najemcy w KSeF, na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury po rozpoczęciu miesiąca, którego dotyczy płatność.
3. W przypadku wystąpienia awarii systemu KSeF lub w przypadku niedostępności systemu KSeF Wynajmujący będzie postępował zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przekazywał faktury na adres e-mail Najemcy: .....
4. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnień w płatności czynszu, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
6. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły publikowany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi w roku 2027, od miesiąca następnego po opublikowaniu ogłoszenia Prezesa GUS.. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa wyżej, nie stanowi zmiany umowy.
7. Najemca w terminie ..... od dnia podpisania niniejszej umowy zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej terminowe wnoszenie opłat z tytułu czynszu w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu wraz z podatkiem VAT.
  8. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy najmu, opróżnienia i protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji kwoty odpowiadające nieuregulowanym należnościom Najemcy, kosztom usunięcia szkód lub uszkodzeń powstałych z winy Najemcy, a także kosztom przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu wynikającego z prawidłowego użytkowania, z uwzględnieniem normalnego zużycia. W przypadku

dokonania potrąceń Wynajmujący zwróci Najemcy pozostałą część kaucji w terminie wskazanym powyżej wraz z informacją o dokonanych potrąceniach.

9. Zwrot kaucji może zostać wstrzymany do czasu ostatecznego rozliczenia opłat eksploatacyjnych i mediów związanych z Przedmiotem Najmu. W takim przypadku zwrot niewykorzystanej części kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia dokonania ostatecznych rozliczeń.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat **od dnia 01.09.2026 r. do dnia 31.08.2028 r., z możliwością dwukrotnego jej aneksowania na okres kolejnych 12 miesięcy.**
2. **Rozpoczęcie działalności gastronomicznej Najemcy w Lokalu nastąpi w dniu 1.09.2026 r.**
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Najemca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, określonym w umowie, w tym dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania lub w jakikolwiek sposób zakłóca działalność prowadzoną przez Wynajmującego
  - b) kwota zaległości za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych przekracza wysokość dwóch okresów płatności i nie została zapłacona w całości w terminie wskazanym na piśmie przez Wynajmującego,
  - c) Najemca oddał pomieszczenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego,
  - d) Najemca nie dochował obowiązku uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych, przeróbek i prac adaptacyjnych w Lokalu,
  - e) Najemca w inny sposób naruszył istotne postanowienia niniejszej umowy,
  - f) z uwagi na zmiany organizacyjne po stronie Wynajmującego lub Najemcy nie będzie możliwe kontynuowanie stosunku najmu na podstawie niniejszej umowy.
5. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 4 może nastąpić po udzieleniu co najmniej 14 dniowego terminu na usunięcie naruszenia warunków umowy.
6. Wypowiedzenie umowy w przypadkach określonych w ust. 4, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej.

7. W przypadku rozwiązania umowy lub jednostronnego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu ostatniego dnia wskazanym w wypowiedzeniu umowy. W przeciwnym razie z tytułu bezumownego używania Lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 20% miesięcznego czynszu brutto, obliczonej jako iloczyn ilości m2 przedmiotu najmu oraz stawki określonej w § 8 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. W przypadku rozwiązania umowy lub jednostronnego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego zastosowanie ma § 2 ust. 7 umowy.

#### § 10

Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności w przypadku naruszenia postanowień umownych zawartych w § 2 ust.1 pkt a - h), § 2 ust. 4 i 5 oraz § 4 ust. 4, w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, obliczonego jako iloczyn ilości m2 przedmiotu najmu oraz stawki określonej w § 8 ust. 1.

#### § 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Strony ustalają, że wszelkie pisma, korespondencja oraz dokumentacja związana z realizacją Umowy będzie kierowana na niżej podane adresy:
  - dla Wynajmującego: adres: ul. Przybyszewskiego 49, 60-355 Poznań, e-mail: .....
  - dla Najemcy: adres: ....., e-mail: .....
3. Zmiana wskazanych powyżej danych adresowych nie stanowi zmiany Umowy i może być dokonywana przez Stronę, której dotyczy i staje się skuteczna wobec drugiej strony po jej pisemnym zawiadomieniu.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

Strony ustalają, że ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygane będą polubownie, a w przypadkach braku możliwości zawarcia ugody – przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 14

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze – Wynajmujący.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

- 1) Wyposażenie Lokalu
- 2) Plan Lokalu
- 3) Zgoda Uniwersytetu Medycznego im. K. Marcinkowskiego w Poznaniu
- 4) Protokół Zdawczo-Odbiorczy
- 5) Polisa ubezpieczeniowa Najemcy
- 6) Formularz ofertowy