

**Istotne postanowienia umowy najmu lokalu w celu prowadzenia
bufetu pracowniczego w siedzibie Prokuratury Krajowej**

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 16,80 m², znajdujący się w budynku usytuowanym przy ul. Barskiej 28/30 w Warszawie, stanowiącym własność Zakładu Elektronicznej Aparatury Pomiarowej MERATRONIK S.A., z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu pracowniczego. Graficzne przedstawienie lokalu zawiera załącznik nr 1 do umowy.
2. Lokal ten znajduje się na V piętrze budynku, z kontrolowanym ruchem osobowym i wyposażony jest w sieć wodociągową, elektryczną i kanalizacyjną. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi z dniem podpisania umowy.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania umowy.
2. Po zakończeniu trwania umowy nakłady i ulepszenia związane na stałe z помещением, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

§ 3

Czynsz za najem lokalu

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego czynszu składającego się z następujących elementów:
 - a) Kwoty zadeklarowanej przez Najemcę w wysokości zł (słownie:/100) z VAT za 1 m² powierzchni.
 - b) Kwoty 14,5 Euro brutto 1 m² plus 11 zł za 1 m² kosztów administracyjnych.Wysokość czynszu najmu w złotych będzie każdorazowo obliczana w oparciu o średni kurs Euro ogłaszany przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc płatności. Stawka czynszu obejmuje koszt utrzymania technicznego nieruchomości, koszty ochrony obiektu i kontroli dostępu do obiektu, koszty utrzymania powierzchni przeznaczonych do użytku wspólnego, podatku od nieruchomości itp. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji. Waloryzacja następować będzie corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 1 lipca 2011 r. w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za czerwiec danego roku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy ze względu na termin publikacji podanego wskaźnika nowa zwaloryzowana wysokość czynszu najmu nie będzie znana w terminie wystawienia not księgowych, Najemca zapłaci czynsz w dotychczasowej wysokości, a po ogłoszeniu wskaźnika Wynajmujący wystawi noty korygujące płatne w terminie 14 dni roboczych od ich otrzymania przez Najemcę.

2. Należność za najem lokalu będzie płatna na konto Wynajmującego: 77 1010 1010 0400 1922 3100 0000, NBP o/o Warszawa.
3. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do płacenia należności związanych z korzystaniem z pomieszczeń, w tym za:
 - a) centralne ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - b) dostawy energii elektrycznej – według wskazań podlicznika,
 - c) dostawy ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - d) usługi usuwania odpadów i nieczystości stałych – Najemca we własnym zakresie podpisuje umowę z wykonawcą usługi.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kosztów określonych w ust. 1 i 3 na podstawie not księgowych wystawionych przez Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.
5. Czynsz najmu oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest uiszczać od dnia wydania mu przedmiotu umowy.
6. W przypadku opóźnień Najemcy w spełnianiu świadczeń finansowych Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odsetek ustawowych.

§ 4

Zobowiązania Stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy przedmiotu najmu od daty podpisania umowy najmu, w tym zapewnia bezkolizyjny dostęp do przedmiotu umowy oraz możliwość korzystania przez Najemcę z niezbędnych ciągów komunikacyjnych, m. in. do dowozu towarów i obsługi bufetu.
2. Najemca zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne działania zmierzające do jak najszybszego otworzenia bufetu, w szczególności do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy z Najemcą w celu umożliwienia mu rozpoczęcia prowadzenia działalności w lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć prowadzenie bufetu w terminie 30 dni roboczych od dnia podpisania umowy najmu i przekazania lokalu Najemcy pod warunkiem uzyskania pozwoleń wydanych do prowadzenia działalności przez właściwe organy.
4. Najemca zobowiązuje się na swój koszt wyposażyć lokal (wyposażenie bufetu, wyposażenie w zastawę stołową) w sprzęt, zgodnie z wymogami sanitarnymi

- i technologicznymi, spełniający wszystkie polskie normy. Sprzęt pozostaje własnością Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy, a także do:
 - a) utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym, technologicznym i sanitarnym,
 - b) przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialność z tego tytułu, w tym wyposażenia lokalu na własny koszt w niezbędny sprzęt ppoż.
 6. Lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności polegającej na:
 - a) prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi w godzinach 8.00-16.00:
 - sprzedaż gotowych kanapek świeżych i zapiekanych, oraz sałatek
 - sprzedaż wyrobów garmażeryjnych (np. naleśniki, jajecznice, pierogi, pasty, pyzy),
 - sprzedaż gorących napojów (herbata, kawa z ekspresu) i zimnych (woda, coca-cola itp.);
 - sprzedaż wyrobów cukierniczych (bułki słodkie tj. bułka z nadzieniem, pączki, rogale itp.),
 - b) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:
 - świeże pieczywo (różne rodzaje),
 - wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
 - wyroby cukiernicze i słodyczne,
 - nabiał (jogurty, serki homogenizowane, twarożki, sery twarde, serki topione itp.),
 - c) prowadzeniu cateringu na doraźne potrzeby Wynajmującego,
 - d) sprzedaży prasy, biletów, art. higienicznych itp., ładowania kart ZTM,

z wyłączeniem asortymentu, który w ocenie Wynajmującego narusza powagę instytucji.
 7. Najemca zobowiązuje się do dokonywania płatności czynszu oraz innych należności w kwotach i terminach przewidzianych w umowie.
 8. Wynajmujący zobowiązuje się wyposażyć salę konsumpcyjną w stoły i krzesła.
 9. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanych pomieszczeń w podnajem, do bezpłatnego użytkowania lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.
 10. Najemca zapewni uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczony dostęp do przedmiotu najmu.
 11. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.

12. Najemca w ciągu 7 dni zwróci Wynajmującemu wszelkie wydatki i koszty poniesione przez niego w związku ze szkodami, jeśli zostały one spowodowane z winy Najemcy.
13. Wszelkie prace remontowe Najemca będzie wykonywał za zgodą Wynajmującego.
14. Najemca jest zobowiązany dokonywać napraw lokalu i wyposażenia wraz z bieżącą konserwacją na koszt własny zgodnie z dostarczonymi mu przez Wynajmującego instrukcjami użytkowania i konserwacji urządzeń. Z wszelkich systemów i instalacji czynnych w lokalu Wynajmujący zobowiązany jest do konserwacji systemu wentylacji i klimatyzacji oraz dźwigu towarowego.
15. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal i umożliwić w nim wykonanie napraw należących do Wynajmującego oraz wszelkich przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajduje się lokal. Do obowiązków Najemcy należy i wchodzi w ciężar jego kosztów bieżące utrzymanie czystości i estetyki pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy oraz sali konsumpcyjnej jak i dokonywanie czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokalu.
16. Najemca będzie przedstawiał Wynajmującemu aktualne badania lekarskie wszystkich pracowników.
17. W razie niedotrzymania terminu rozpoczęcia prowadzenia bufetu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 850 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień zwłoki, chyba że nie rozpoczęcie prowadzenia działalności spowodowane zostało brakiem niezbędnych zgód i zezwoleń, a brak zgody czy zezwolenia spowodowały okoliczności nie leżące po stronie Najemcy (np. przewlekłość postępowania), a Najemca wystąpił o ich uzyskanie w najszybszym możliwym terminie.
18. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego Najemca nie będzie mógł rozpocząć działalności gastronomicznej w terminie określonym ust. 3, Strony wspólnie ustalą nowy termin rozpoczęcia działalności gastronomicznej.
19. Wynajmujący będzie informował Najemcę o stwierdzonych nieprawidłowościach w prowadzeniu bufetu pracowniczego. Najemca w terminie 3 dni zobowiązany będzie do ustosunkowania się zarzutów Wynajmującego. W razie, gdy Wynajmujący nie uzna wyjaśnień Najemcy za wystarczające, za drugie i każde następne stwierdzone naruszenie w danym miesiącu kalendarzowym Najemca zobowiązany będzie, po wezwaniu przez Wynajmującego do zapłaty kary umownej w wysokości, o której mowa w ust. 17. Pięciokrotne nałożenie na Najemcę kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzednim w ciągu kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych uprawnia Wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania umowy i nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu za lokal z chwili rozwiązania umowy.
20. Wynajmujący będzie uprawniony, bez konieczności uzyskania zgody Najemcy, do zawarcia z inną jednostką sektora finansów publicznych umowy cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy najmu.

21. Wynajmujący zobowiązuje się do umieszczenia w intranecie informacji o rozpoczęciu działalności przez Najemcę w lokalu.

§ 5

Rozwiązanie umowy

1. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - a) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
 - b) umyślnie lub przez zaniedbanie pogorszył stan przedmiotu najmu,
 - c) pozostaje w zwłoce z płatnością czynszu lub innych należności w części lub w całości przez okres dłuższy niż dwa miesiące od terminu wymagalności,
 - d) oddał przedmiot najmu w podnajem lub w inny sposób udostępnił osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) nie przestrzega obowiązujących przepisów prawa,
 - f) jeżeli wobec Najemcy zostanie ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.

§ 6

Przekazanie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu nastąpi w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania umowy.
3. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości wynagrodzenia 200 % stawki miesięcznego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu; dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów, o których mowa w § 3 ust. 3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w razie gdy wysokość szkody przekroczy wysokość kary umownej.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony.

§ 7

Inne postanowienia

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy regulaminu porządkowego ppoż, bhp obowiązujące u Wynajmującego. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z regulacjami wewnętrznymi Wynajmującego wskazanymi w zdaniu poprzednim.
3. Ewentualne spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a jeśli strony w terminie 14 dni nie podpiszą stosownego porozumienia, rozstrzygnięcie należy do sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.