

## UMOWA NAJMU NR .....

zawarta w dniu ..... w Bydgoszczy pomiędzy:

**Centrum Onkologii im. prof. Franciszka Łukaszczyka** w Bydgoszczy, 85-796 Bydgoszcz, przy ul. dr I. Romanowskiej 2, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000002329, NIP 554-22-17-419, REGON 001255363

reprezentowanym przez:

1. Dyrektora Centrum - Prof. dr hab. n. med. Janusza Kowalewskiego
2. Dyrektora ds. Ekonomicznych - Głównego Księgowego –  
mgr Annę Kasprovicz

zwanym w dalszej części Umowy Wynajmującym,

a

.....  
.....  
reprezentowanym przez:

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

zwanym w dalszej części Umowy Najemcą.

### § 1

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia „Cafe Baru Patio” o łącznej powierzchni 180,78m<sup>2</sup> wraz z wyposażeniem zlokalizowane w budynku Diagnostyczno-Lecznicznym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej, zwane dalej przedmiotem Umowy a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz świadczenia dodatkowe w postaci kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 Umowy.

### § 2

1. Z dniem ..... Wynajmujący przekazuje Najemcy, a Najemca przyjmuje przedmiot Umowy, przy czym Strony zgodnie oświadczają, że nadaje się on do umówionego użytku. Przekazanie przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez

Strony, który będzie zawierać opis stanu technicznego przedmiotu Umowy oraz jego wyposażenia

2. Najemca zobowiązuje się, że będzie wykorzystywał przedmiot Umowy na prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej, zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 Umowy, rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej lub branży przez Najemcę w ramach realizacji niniejszej Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody pod rygorem nieważności Wynajmującego Najemca nie ma prawa do dokonywania jakichkolwiek przeróbek budowlano-instalacyjnych w przedmiocie Umowy.
5. Bez pisemnej zgody pod rygorem nieważności Wynajmującego przedmiot Umowy nie może być oddany przez Najemcę w całości lub części do używania osobie trzeciej w szczególności w podnajem, w poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie.
6. Najemca w wynajmowanych pomieszczeniach „Cafe Baru Patio” zobowiązany jest prowadzić działalności gastronomiczno-handlową z użyciem wyposażenia, będącego własnością Centrum Onkologii w Bydgoszczy wyspecyfikowanego w załączniku do umowy najmu co najmniej w godzinach od 7:30 do 15:00.
7. Najemca w planowaniu menu baru zlokalizowanego w przedmiocie Umowy uwzględni sezonowość potraw oraz urozmaicenie (przez co strony rozumieją, że Najemca zobowiązuje się oferować asortyment w taki sposób, że nie będzie przeważać jeden asortyment potraw).
8. Najemca w wynajętych pomieszczeniach będzie w ramach prowadzonej działalności prowadził produkcję wyrobów garmażeryjnych, dań barowych a także przygotowywał co najmniej jeden zestaw dwu daniowy (zupa, II danie ).
9. Najemca zobowiązuje się aby temperatura była adekwatną dla danego rodzaju potrawy.
10. Najemca umowy jest zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu decyzji Państwowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy dopuszczającej do rozpoczęcia działalności w wynajmowanych pomieszczeniach najpóźniej w okresie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

### § 3

1. W czasie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot Umowy w czystości i porządku oraz we właściwym stanie technicznym i sanitarnym a także ponosić wszelkie koszty bieżących napraw urządzeń i instalacji koniecznych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu Umowy.
2. Najemca ponosi koszty bieżącej eksploatacji przedmioty Umowy.

3. Koszty materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzeń mieszczących się w przedmiocie Umowy ponosić będzie Najemca.
4. W przypadku konieczności dokonania naprawy infrastruktury budowlanej Najemca przedstawi Wynajmującemu w formie pisemnej zakres naprawy w celu uzyskania jego akceptacji. W przypadku stwierdzenia braku naprawy przedmiotu Umowy przez Najemcę w ustalonym przez Strony terminie, Wynajmujący dokona naprawy i obciąży Najemcę jej kosztami.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę mienia w wynajmowanych pomieszczeniach, w szczególności za utratę mienia w wyniku kradzieży lub zniszczenia.
6. Najemca zobowiązuje się zapoznać a następnie stosować do ogólnie obowiązujących w siedzibie Wynajmującego zasad ochrony mienia, w szczególności Najemca zobowiązuje się przekazać w miejsce wskazane przez Wynajmującego zabezpieczonego kompletu kluczy wraz z aktualnymi kodami, hasłami dostępu do przedmiotu Umowy. W przypadku zmiany kodów, hasel dostępu do przedmiotu Umowy Najemca jest zobowiązany do ich niezwłocznej aktualizacji. W przypadku nie przekazania aktualnych hasel lub kluczy Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami za powstałe zniszczenia w sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu do przedmiotu Umowy również pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrożenia pożarowego lub w przypadku innych sytuacji zagrażających zdrowiu i/lub mieniu Wynajmującego. Najemca niezwłocznie zostanie powiadomiony o zaistniałej sytuacji telefonicznie pod numerem telefonu: .....
8. Najemca, w celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy i zapłaty przez Najemcę wszelkich należności Wynajmującemu, które mogą być z Umową związane, w tym zabezpieczenia zapłaty czynszu Najmu oraz kosztów eksploatacyjnych, jak też zabezpieczenia zwrotu kosztów wykonania napraw lub konserwacji bądź kosztów usunięcia ewentualnych szkód wyrządzonych w Przedmiocie Umowy lub Nieruchomości lub Obiekcie, także zapłaty kar umownych naliczonych zgodnie z umową wniesienia rachunek bankowy Wynajmującego kwotę **20.000,00 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy z zastrzeżeniem, że Najemca zobowiązany jest przed zawarciem umowy przedłożyć potwierdzenie wpłaty Wynajmującemu. Powyższa kwota zostanie zwrócona Najemcy w całości lub w części bez odsetek w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania Umowy po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego bez uwag.
9. Strony zgodnie postanawiają, iż Wynajmujący może skorzystać z wpłaconego zabezpieczenia pieniężnego lub Gwarancji Ubezpieczeniowej i

rozliczać według własnego wyboru i w dowolnej kolejności w szczególności:

- 1) czynsz najmu;
- 2) należności z tytułu świadczeń dodatkowych - kosztów eksploatacyjnych;
- 3) inne koszty i opłaty, do poniesienia których zobowiązany był na podstawie Umowy Najemca, a które poniósł Wynajmujący;
- 4) odsetki należne od Najemcy z tytułu opóźnień w spełnieniu świadczeń pieniężnych z Umowy;
- 5) kary umowne

jeżeli zapłata tych należności nie nastąpi w przewidzianym dla nich terminie.

10. O zamiarze skorzystania z zabezpieczenia Wynajmujący zawiadomi Najemcę z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
11. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z zabezpieczenia pieniężnego w okresie trwania Umowy, Najemca zobowiązany będzie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia skorzystania z powyższego uprawnienia przez Wynajmującego do odnowienia zabezpieczenia do wysokości wymaganej Umową.
12. Zabezpieczenie pieniężne nie zwalnia Najemcy z obowiązku regularnego, zgodnie z ustaleniami umownymi, uiszczania we właściwych terminach czynszu Najmu, kosztów eksploatacyjnych oraz pozostałych należności przypadających Wynajmującemu od Najemcy w związku z Umową. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący zaspokoił z wniesionego zabezpieczenia pieniężnego jakiegokolwiek roszczenia związane ze stosunkiem najmu.
13. Wpłacone zabezpieczenie pieniężne zostanie zwrócone Najemcy w ciągu 30 dni po rozwiązaniu Umowy, w przypadku jego niewykorzystania w trakcie Umowy, po podpisaniu przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego bez uwag.
14. Najemca będzie przestrzegał przepisów bhp i przeciwpożarowych obowiązujących w siedzibie Wynajmującego, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
15. W czasie obowiązywania Umowy Najemca zobowiązany jest do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów wytwarzanych podczas prowadzenia działalności oraz przekazywania ich do pojemników zbiorczych usytuowanych na terenie Wynajmującego.
16. Najemca zobowiązany jest przekazać do zagospodarowania do Zakładu Utylizacji Odpadów Medycznych zlokalizowanego w strukturze Najemcy odpady pożywieniowe, które powstaną w związku z przedmiotową działalnością Najemcy.
17. W przypadku zagospodarowania odpadów przez Najemcę, jest on zobowiązany do posiadania numeru BDO (baza danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami), prowadzenia ewidencji

wytworzonych odpadów oraz sprawozdawczości w systemie BDO zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

18. W przypadku, o którym mowa w ust. 17 Najemca jest zobowiązany do przekazania osobie nadzorującej realizację umowy, kopii kart przekazania odpadu niezwłocznie po przekazaniu do zagospodarowania odpadów, zatwierdzeniu dokumentów w systemie BDO.
19. Najemca zobowiązany jest postępować na terenie Wynajmującego zgodnie z:
  - Informacją środowiskową dla firm współpracujących z Centrum Onkologii w Bydgoszczy,
  - Informacją o zagrożeniach występujących na terenie Centrum Onkologii w Bydgoszczy,
  - Wymaganiami w zakresie systemu zarządzania środowiskowego oraz bezpieczeństwa i higieny pracy w Centrum Onkologii, udostępnionymi na stronie internetowej pod adresem: <https://bip.co.bydgoszcz.pl/informacje-dla-firm/>.

#### § 4

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu i świadczeń dodatkowych płatnych miesięcznie z dołu z tytułu najmu, które naliczane będą w czasie obowiązywania Umowy, określonym w § 5 ust. 1 Umowy.

Elementami składowymi są:

  - 1) czynsz najmu w miesięcznej wysokości:  
netto ..... zł (słownie: .....),  
brutto: .....zł (słownie: .....).
  - 2) czynsz z tytułu używania wyposażenia, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej Umowy, w kwocie 1553,85 zł netto;
  - 3) Świadczenia dodatkowe - koszty eksploatacyjne :
    - a) za energię elektryczną, zimną wodę, kanalizację, ciepłą wodę wg wskazań podliczników przy uwzględnieniu cen netto nośników obowiązujących w okresie, którego dotyczy rozliczenie; zryczałtowane ceny jednostkowe netto nośników na 2025r. wynoszą:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| - energia elektryczna | 0,85 zł/kWh             |
| - zimna woda          | 6,17 zł/m <sup>3</sup>  |
| - kanalizację         | 7,41 zł/m <sup>3</sup>  |
| - ciepła woda         | 25,00 zł/m <sup>3</sup> |
    - b) centralne ogrzewanie: 342,00 zł netto
    - c) wywóz odpadów: 250,00 zł/netto;
    - d) rozmowy telefoniczne wg rejestru centrali telefonicznej
  - 4) podatek od nieruchomości wg stawki określonej w „Deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok kalendarzowy”.
2. W przypadku zmiany składników lub utraty wartości użytkowej wyposażenia kwota odpłatności za używanie ulegnie aktualizacji.

3. Koszt wywozu odpadów komunalnych może ulec zmianie w przypadku:
  - 1) zmiany obowiązujących cen na w/w usługę, niezależnej od Wynajmującego;
  - 2) zwiększenia ilości odpadów wytwarzanych przez Najemcę.
4. Najemca za nieprzestrzeganie zasad segregowania odpadów zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500,00 zł brutto (pięćset złotych), za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku wskazanego w § 3 ust.15 Umowy.
5. Stawka czynszu będzie podlegała corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.
6. Strony dopuszczają możliwość zmiany stawek określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zmiana wysokości stawek, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymaga zmiany Umowy. O zmianie wysokości czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych Najemca zostanie poinformowany pisemnie przez Wynajmującego. Od momentu powiadomienia obowiązywać będą nowe wysokości czynszu najmu i płat eksploatacyjnych, na co Najemca wyraża zgodę.
7. Za najem Najemca uiszcza kwotę zgodną z kwotami jednostkowymi netto, określonymi w § 4 ust. 1 Umowy wraz ze stawką podatku VAT zgodną z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury przez Wynajmującego. Czynsz najmu oraz świadczenia dodatkowe - koszty eksploatacyjne za dany miesiąc płatne będą na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty ich wystawienia na jego konto w:

**PKO BANK POLSKI**  
**NR 87 1440 1215 0000 0000 0615 4387**

8. Za dzień dokonania płatności Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego

## § 5

1. Niniejsza umowa jest zawarta na czas określony, tj. od dnia ..... do dnia .....
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za miesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku zaistnienia przynajmniej jednej z poniżej wskazanych ważnych przyczyn:
  - 1) naruszenia przepisów § 2 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy,
  - 2) nie utrzymywania przedmiotu umowy w należyтым stanie, zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy,
  - 3) niewpłacenia zabezpieczenia pieniężnego lub wpłacenie w niepełnej wysokości wskazanej w umowie lub nieprzedłożenia Gwarancji

Ubezpieczeniowej, o której mowa w § 3 ust. 8 Umowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.

3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu i świadczeń dodatkowych za co najmniej dwa miesiące.
4. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia w formie pisemnej Wynajmującemu oświadczenia o pełnej sprawności urządzeń, instalacji oraz infrastruktury budowlanej w terminie 14 dni przed rozwiązaniem niniejszej Umowy. W przypadku stwierdzenia niesprawności urządzeń i instalacji oraz zniszczenia infrastruktury budowlanej Wynajmujący sporządzi protokół usterkowy, w którym Najemca określi termin dokonania napraw. W przypadku niedokonania naprawy przez Najemcę w ustalonym przez Strony terminie stosuje się odpowiednio zdanie drugie § 3 ust. 4 Umowy.
5. W przypadku rozwiązania/wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zwróci Wynajmującemu niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 1 dnia od dnia rozwiązania/ wygaśnięcia Umowy, pomieszczenia oraz wyposażenie stanowiące przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, umożliwiającym ich dalsze użytkowanie.
6. Wynajmujący, według swego wyboru, przejmie przedmiot umowy z ulepszeniami dokonanymi przez Najemcę bez dodatkowego wynagrodzenia (przez co strony rozumieją, że najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń, nakładów, podwyższenia standardu lub walorów użytkowych) albo zażąda przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego, na co Najemca wyraża zgodę.

## § 6

1. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli stanu technicznego i sanitarnego pomieszczeń i użytkowanego wyposażenia, stanowiących przedmiot umowy oraz zasad segregowania odpadów w celu zapewnienia bezpieczeństwa najbliższego otoczenia.
2. Kontrola stanu technicznego będzie przeprowadzana przez Kierownika Działu Technicznego lub inną osobę upoważnioną przez Wynajmującego.
3. Kontrola przestrzegania zasad segregowania odpadów będzie przeprowadzana przez Kierownika Zakładu Utylizacji Odpadów Medycznych lub inną osobę upoważnioną przez Wynajmującego.
4. Kontrola stanu sanitarnego wynajętych pomieszczeń i wyposażenia będzie przeprowadzana co najmniej raz na pół roku przez asystenta pielęgniarstwa epidemiologicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności wykonania prób czystościowych koszt ich przeprowadzenia ponosić będzie Najemca.
5. Najemca zobowiązuje się do każdorazowego informowania Wynajmującego o wynikach przeprowadzonej kontroli przez Powiatową Stację Sanitarно-

Epidemiologiczną w Bydgoszczy w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot umowy.

6. Pełną odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzenia działalności ponosi Najemca.

#### § 7

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 8

Wszelkie spory, które wynikną na tle wykonania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.).

#### § 10

Umowa zostanie sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

#### **Załącznik do umowy, stanowiące jej integralną część:**

Załącznik nr 1 – Wykaz wyposażenia „Cafe Baru Patio” stanowiące własność Wynajmującego

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



