

Umowa najmu nr ... /2018

(Wzór)

zawarta w dniu 2018 r. w pomiędzy
..... z siedzibą w, ul., posługującym się
numerem
NIP, REGON reprezentowanym przez:
.....
zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a
firmą
z siedzibą w, będąca podatnikiem podatku od
towarów i usług posługującym się numerem NIP, REGON.....
wpisanym do ewidencji
zwaną dalej **NAJEMCĄ**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie lokalu gastronomicznego - zwane dalej **lokałem**, znajduje się na parterze budynku położonego w Warszawie przy ul. Lindego 20, należącego do Centrum Rekreacyjno Sportowego m. st. Warszawy w Dzielnicy Bielany.
2. Wynajmujący oświadcza, iż ma uprawnienia do dysponowania lokalem w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, właściciela lokalu.
3. Całkowita powierzchnia lokalu wynosi 42,35 m².
4. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami, ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal do używania, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji znajdujących się w lokalu, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wraz z podpisaniem protokołu, o którym mowa w ust. 2 strony przyjmą jako Załącznik Nr 2 do umowy, plan lokalu, przygotowany przez Wynajmującego.

4. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu lokalu gastronomicznego (*opis działalności zgodnie z oświadczeniem złożonym w Konkursie Ofert*).
2. Działalność może być prowadzona w godzinach otwarcia Obiektu.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu, energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, ogrzewania, odprowadzania ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) rozpoczęcia działalności gospodarczej w lokalu nie później niż w dniu 2018r.
 - 2) używania wynajętego lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 umowy,
 - 3) dbałości o estetykę i wystrój lokalu,
 - 4) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza.
2. Najemca zobowiązuje się do konserwacji i bieżących napraw sprzętów stanowiących wyposażenie lokalu - na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności określonej w §3 umowy zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i p.poż.
4. Przekazanie lokalu, po opuszczeniu go przez dotychczasowego Najemcę, nastąpi nie później niż 2018r.
5. Najemca zobowiązuje się przed przystąpieniem do działalności do przedstawienia wynajmującemu projektu aranżacji pomieszczenia zatwierdzonego przez odpowiednie służby.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - 1) konserwacji i naprawy posadzek oraz powierzchni ściennych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - 3) naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych za wyjątkiem instalacji elektrycznych,
 - 4) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,

- 5) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, urządzeń płuczących, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) utrzymania lokalu w należytej czystości.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie stosownych przepisów w tym zakresie.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu (w przypadku awarii – niezwłocznie).
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. W przypadku zaniechania lub zwłoki dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może wykonać je we własnym zakresie na koszt Wynajmującego, na podstawie kosztorysu uzgodnionego z Wynajmującym, a następnie według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić ją z czynszu.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn określonych w ust.1 oraz za okres przerw w eksploatacji obiektu nie wynikających z winy Najemcy, przysługuje mu zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie, w zależności od czasu i zakresu prac remontowych – za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz za najem lokalu, w skład którego wchodzi:
 - 1) **opłata za czynsz** - z tytułu najmu lokalu w kwocie zł (słownie złotych: 00/100), powiększone o należyne podatki VAT w wysokości 23%, co stanowi łączną kwotę brutto za najem lokalu w kwocie zł (słownie złotych: 00/100) miesięcznie,
 - 2) **opłata ryczałtowa za:** ogrzewanie, oczyszczanie separatora tłuszczów, , przegląd techniczny gaśnic, przegląd instalacji elektrycznej, konserwację dźwigu towarowego, - w kwocie **300 zł** (słownie złotych: trzysta złotych 00/100), powiększone o należyne podatki VAT w wysokości 23%, co stanowi łączną kwotę brutto za najem lokalu w kwocie **369 zł** (słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt dziewięć 00/100) miesięcznie,
 - 3) **opłata według wskazań liczników:** dodatkowo niezależnie od uzgodnionego w § 8 ust. 1 miesięcznego czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty za: zużycie, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, zakup i dystrybucji energii elektrycznej – miesięcznie, powiększone o należyne podatki VAT.

2. Wywóz śmieci będzie odbywał się na koszt Najemcy. NAJEMCA ma obowiązek przedstawić stosowną umowę na wywóz nieczystości z lokalu gastronomicznego – WYNAJMUJĄCEMU.
3. Czynsz będzie płatny z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
4. Dostarczanie energii elektrycznej będzie rozliczane na podstawie zainstalowanego licznika, z dołu - do 25 dnia następnego miesiąca.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał odsetki w wysokości ustawowej za zwłokę.
6. Wynajmujący gwarantuje Najemcy bez dodatkowego wynagrodzenia możliwość umieszczenia informacji o działalności Najemcy na stronie internetowej Wynajmującego oraz możliwość reklamowania swojej działalności na terenie Ośrodka w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
7. Zmiana stawek za energię elektryczną, zmiany stawek dotyczących dostarczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków ustalane przez obsługujących operatorów., nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej, nie później jednak niż w terminie 14 dni od otrzymania stosownej informacji od obsługującego operatora.
8. Wynajmujący oświadcza, że podatnikiem podatku od towarów i usług z tytułu niniejszej umowy jest: m.st. Warszawa, NIP: 525-22-48-481.
9. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu Najemca zobowiązany jest zgłosić do Organu podatkowego – Miasta Stołecznego Warszawa obowiązek podatkowy z tytułu niniejszej umowy i uiszczać należny podatek od nieruchomości w wyznaczonym terminie, na podstawie art.3 ust. pkt. 4 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
10. Faktury będą przesyłane drogą elektroniczną na adres e-mail: wskazany przez Usługobiorcę.

§ 9

1. Opłaty czynszowe i opłata za energię elektryczną oraz wodę będą wnoszone przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego 96 1030 1508 0000 0005 5016 1001 lub gotówką w kasie Wynajmującego.

§ 10

1. Stawka czynszu łącznie z ryczałtem zwiększa się raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa GUS.
2. O zmianie wysokości stawki czynszu łącznie z ryczałtem, określonej w § 8 ust. 1, Najemca zostanie powiadomiony pisemnie z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.

§ 11

Przy zawarciu umowy Najemca wpłaca kaucję w gotówce lub w formie poręczenia bankowego w wysokości dwumiesięcznego czynszu łącznie z ryczałtem i podatkiem VAT.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. okres **3 lat** i obowiązuje od dnia **do dnia** r.
2. Najemca ma prawo wskazać następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu na dotychczasowych warunkach, na wypadek swojej śmierci.
3. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za **3 - miesięcznym** wypowiedzeniem, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, w szczególności:
 - a) przedłużenia terminu rozpoczęcia działalności bez zgody Wynajmującego,
 - b) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu i świadczeń dodatkowych, i bezskutecznego upływu terminu na uregulowanie zaległych należności, wskazanego na wezwaniu adresowanym do Najemcy,
 - c) dopuszczenia się samowoli budowlanej naruszającej w sposób trwały substancję lokalu,
 - d) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
 - e) używania lokalu będącego przedmiotem umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3,
 - 2) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
 - 3) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 1 może nastąpić po udzieleniu miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia umowy.

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu i opróżnienia lokalu w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu.
2. W przypadku rozwiązania umowy Najemcy przysługuje zwrot udokumentowanych nakładów na remont i modernizację lokalu przeprowadzonych w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 15

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu lokalu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16

1. Wszelkie pisma (korespondencja) wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że adresy podane na wstępie niniejszej umowy są ich adresami korespondencyjnymi.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
5. Korespondencję właściwie zaadresowaną a nie podjętą w terminie uznaje się za skutecznie doręczoną.

§ 17

1. Załącznik Nr 3 do umowy stanowi notarialnie poświadczone oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji z art.777 ust. 1 pkt 4 k.p.c.
2. Koszty zawarcia aktu, o którym mowa w ust.1 obciążają obie strony w 50%.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w polskiej wersji językowej w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA