

***ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ
WPROWADZONE DOTREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY***

UMOWA NAJMU Nr/2018

zawarta w dniu 2018 r. w Warszawie pomiędzy:

**Centrum Onkologii-Instytutem im. Marii Skłodowskiej-Curie z siedzibą w Warszawie,
adres: ul. Wawelska 15B, 02-034 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803,
Regon 000288366, NIP 525-000-80-57,**

zwanym dalej „Wynajmującym”, którego reprezentuje:

Prof. dr hab. n. med. Jan Walewski – Dyrektor

a

.....
.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”, działającym osobiście:

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”

Zważywszy, iż Najemca wygrał przetarg pisemny na wynajęcie lokalu użytkowego, przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej – baru/kawiarni, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

- 1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie, w których znajduje się lokal użytkowy stanowiący przedmiot najmu.**

2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 98,72 m² znajdujący się budynku Centrum Profilaktyki Nowotworów na poziomie 0, oznaczony na planie, który stanowi załącznik nr 1 do umowy, na który składają się:
 - a. Sala konsumencka – 52,02 m²,
 - b. Zmywalnia – 6,07 m²,
 - c. Bar wydawalnia – 21,81 m²,
 - d. Magazyn – 5,99 m²,
 - e. Korytarz – 4,34 m²,
 - f. Szatnia personelu – 6,87 m²,
 - g. WC personelu – 1,62 m².
3. Szczegółowy opis stanu lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 oraz znajdujących się w nim instalacji zawiera załącznik nr 2 do umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu podpisania niniejszej umowy lokal, który stanowi przedmiot umowy jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – baru/kawiarni.
6. Działalność Najemcy, o której mowa w ust. 5 nie może zakłócać statutowej działalności Wynajmującego.

§ 2

1. Wynajmujący z dniem 2018 r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokal, o którym mowa w § 1 ust.2.
2. Przekazanie Najemcy lokalu i jego zwrot Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron. Opis stanu lokalu zawarty w załączniku nr 2 do umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Najemca nie może podnajmować wynajętego lokalu ani oddawać do czasowego używania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
4. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem umowy i utrzymywania stałych kontaktów:
 - a. z Najemcą Wynajmujący wyznacza p. tel. ...-
..... email :@.....
 - b. z Wynajmującym Najemca wyznacza p. tel. ...-
...-..., email :@.....

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się w wynajętym lokalu:
 - a. sprzedawać posiłki zimne i gorące w przystępnych cenach,
 - b. sprzedawać napoje, z wyłączeniem napojów alkoholowych, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym,
 - c. prowadzić sprzedaż innych artykułów spożywczych, z wyłączeniem sprzedaży wyrobów tytoniowych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym,
 - d. wydawać posiłki w punkcie oddzielnym od miejsca poboru opłat.
2. Najemca jest zobowiązany do:
 - a. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu, który stanowi przedmiot najmu,
 - b. wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. W przypadku urządzeń elektrycznych Najemca najpóźniej do dnia

podpisania umowy najmu dostarczy Wynajmującemu dokumentację techniczną urządzeń przeznaczonych do montażu w lokalu użytkowym będącym przedmiotem najmu. Każdorazowa zmiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w barze/kawiarni wymagała będzie wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych energochłonnych urządzeń, Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego,

- c. zatrudnienia personelu niezbędnego do prowadzenia działalności gastronomicznej – baru/kawiarni,
- d. wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
- e. ubezpieczenia lokalu na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych, przez cały okres obowiązywania umowy,
- f. utrzymywania lokalu na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na jego wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem,
- g. zawarcia umowy na odbiór odpadów pokonsumpcyjnych, obowiązującej przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na żądanie Wynajmującego przedstawi dokumenty potwierdzające sposób utylizacji, przechowywania odpadów w tym kopię umowy zawartej z firmą utylizującą odpady a także kopie kart przekazania odpadów,
- h. przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

§ 4

1. Najemca może dokonywać na swój koszt przebudowy, adaptacji i przeróbek w wynajętym lokalu wyłącznie w zakresie uzgodnionym wcześniej na piśmie z Wynajmującym.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu technicznego oraz inspekcji lokalu, w terminie uzgodnionym z Najemcą. W przypadku braku możliwości wyznaczenia terminu kontroli lub inspekcji z przyczyn leżących po stronie Najemcy po upływie 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wynajmującego takiej konieczności, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do przeprowadzenia kontroli lub inspekcji po uprzednim zawiadomieniu Najemcy drogą email lub w formie pisemnej.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia na zewnątrz lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 tablic ze swoją nazwą, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym, po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.
2. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. utrzymywanie wynajmowanego lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym,
 - b. ochronę wynajmowanego lokalu przed osobami trzecimi oraz ochronę przeciwpożarową lokalu,
 - c. remonty i naprawy wynajmowanego lokalu oraz bieżącą konserwację instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu tj. m.in. wymiany żarówek lub innych źródeł światła, naprawę i konserwację, drzwi, zamków w drzwiach.
3. Wynajmujący ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:

- a. utrzymanie i działanie doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, wodnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i innych opisanych w załączniku nr 2.
 - b. utrzymanie i naprawy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych opisanych w załączniku nr 2 powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
 5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów znajdujące się w lokalu, o którym mowa w § 1 ust.2.
 6. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez pracowników lub klientów Najemcy.
 7. Jeżeli w czasie trwania najmu zachodzi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca zostanie obciążony kosztami naprawienia szkód, które powstały przez to zaniechanie.
 8. W przypadku opisanym w ust.7 Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze stron termin rozpoczęcia prac.
 9. W przypadku niecierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń o charakterze losowym pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu do wynajętego lokalu w celu zabezpieczenia przedmiotu najmu.

§ 6

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu wynosi **PLN** (słownie:), co stanowi równowartość **PLN** za m².
Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.
2. Poczynając od drugiego roku obowiązywania umowy czynsz najmu ulega corocznie podwyższeniu według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, w przypadku gdy wskaźnik wykaże wartość dodatnią.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia poza czynszem najmu następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu:
 - a. kosztów zużycia energii elektrycznej, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen energii elektrycznej, pobieranych przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b. kosztów zużytej wody oraz odprowadzenia ścieków, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen pobieranych przez dostawcę tych mediów,
 - c. kosztów energii cieplnej ogrzewania lokalu według aktualnych stawek naliczanych przez dostawcę energii cieplnej, odpowiednio do powierzchni wynajętego lokalu.
 - d. kosztów odbioru, wywozu i utylizacji odpadów komunalnych – według ryczału w wysokości w 90_[RB1] zł (słownie: dziewięćdziesiąt złotych 00/100),
 - e. kosztów rozmów telefonicznych według wykazu dostarczonego przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płacić od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
5. Czynsz najmu będzie płatny z góry w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Faktury Wynajmujący będzie wystawiać do 7 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

6. Opłaty określone w ust.3 płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez Najemcę.
7. Opłata, o której mowa w ust. 3 pkt d podlegać będzie waloryzacji na zasadach określonych w ust. 2.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki określone w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. *o terminach zapłaty w transakcjach handlowych*.
9. Wadium w kwocie 20 000,00 zł wpłacone przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.

§ 7

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
 - b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt a i pkt c umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każde stwierdzone uchybienie.
2. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym w § 8 ust. 4, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia zawarcia, z tym, że najem lokalu trwać będzie przez okres 2 lat od dnia określonego w § 2 ust. 1.
2. Z ważnych przyczyn, a zwłaszcza w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań, każda ze stron może rozwiązać umowę za pisemnym wypowiedzeniem, którego okres wynosi 3 miesiące kalendarzowe.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, uprzedzając o tym fakcie Najemcę na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych, oraz w przypadkach, gdy Najemca rażąco narusza postanowienia § 3 umowy. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemca może zabrać ulepszenia przedmiotu najmu, bądź też za zgodą Wynajmującego będzie mógł pozostawić ulepszenia na warunkach uzgodnionych przez strony.
5. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan lokalu oraz wskazania liczników.
6. Koszty podatku od nieruchomości przez cały okres obowiązywania umowy będzie ponosił Wynajmujący.

§ 9

1. Zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W kwestiach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA