

Umowa najmu nieruchomości

zawarta w dniu w Warszawie (zwana dalej: „Umową”),

pomiędzy:

Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher, z siedzibą w Warszawie (kod: 02-637) przy ul. Spartańskiej 1, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000066382, NIP: 525-001-0-42, REGON: 000288567

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Wynajmującym”

oraz

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

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”,

w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na wynajem powierzchni z przeznaczeniem na automat vendingowy do dystrybucji przekąsek i napojów zimnych w holu głównym w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji w Warszawie zawiera Umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajduje się powierzchnia przeznaczona do wynajęcia oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się powierzchnia, dla którego prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00193011/0. Najem dotyczy powierzchni w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie (dalej: NIGRiR) przy ul. Spartańskiej 1.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy miejsce o wymiarach 100x100 cm (szerokość x głębokość) zlokalizowane w holu głównym, w pobliżu Izby Przyjęć – na parterze w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji (zwaną dalej „**przedmiotem najmu**”), a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz oraz inne opłaty określone w Umowie.
3. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży produktów spożywczych za pośrednictwem automatu vendingowego do dystrybucji przekąsek i napojów zimnych.

4. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdalny do użytku przewidzianego w ramach Umowy. Najemca zapoznał się z ich stanem i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
5. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności poczytana będzie jako rażące naruszenie Umowy i stanowić będzie podstawę do jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
6. Przekazanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, który Strony podpiszą w dniu zawarcia Umowy. Element protokołu stanowi mapka, na której zaznaczony jest przedmiot najmu oraz zdjęcia obrazujące stan przedmiotu najmu. Protokół zdawczo-odbiorczy po podpisaniu będzie stanowił **załącznik nr 1** do Umowy.
7. Postanowienia ust. 6 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu.
8. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Automat zainstalowany przez Najemcę musi spełniać następujące warunki:
 - a. ma być nowy, estetyczny, czysty oraz w pełni sprawny technicznie;
 - b. ma przyjmować płatności w formie gotówkowej (monety i banknoty) oraz bezgotówkowej (w tym możliwość płatności kartą i/lub telefonem),
 - c. musi być kompatybilny ze wszystkimi monetami, banknotami i wydawać resztę,
 - d. wśród asortymentu dostępnego w Automacie przynajmniej $\frac{1}{4}$ stanowić będą zdrowe przekąski i napoje naturalne
 - e. niedopuszczalne jest umieszczanie w Automacie produktów przeznaczonych dla osób powyżej 18 roku życia.
10. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonywać w nim zmian, w szczególności nie może go przebudować, dokonać jego przeróbek i adaptacji, ani dobudować nowych obiektów i urządzeń.
11. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
13. Najemca zobowiązuje się:
 - a. prowadzić działalność zgodnie z właściwymi przepisami prawa;
 - b. zainstalować automat w miejscu wskazanym przez Wynajmującego na własny koszt przy zachowaniu przepisów prawnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bhp oraz zapewnić serwis, obsługę oraz ciągłość dostaw asortymentu sprzedawanego za pośrednictwem automatu;
 - c. dbać o czystość automatu oraz powierzchni wokół;
 - d. do sprzedaży za pośrednictwem w automatu wyłącznie produktów, które będą posiadały ważną datę przydatności do spożycia;

- e. do mycia i dezynfekcji automatów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zgodnie z instrukcją mycia i odkażania jednak nie rzadziej niż raz na kwartał lub w razie zaistnienia takiej konieczności;
- f. prowadzić działalność w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego;
- g. utrzymywać automat w należyтым stanie technicznym, a także dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania automatu w stanie niepogorszonym;
- h. niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę;
- i. zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności ubezpieczyć na swój koszt automaty od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- j. pokryć wszelkie szkody mogące wyniknąć w związku z wadliwym funkcjonowaniem automatu, zarówno powstałe po stronie Wynajmującego, jak i osób trzecich;
- k. uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na udostępnienie przedmiotu najmu innym osobom;
- l. po zakończeniu najmu zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikające z bieżącej eksploatacji.

14. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za:

- a. mienie Najemcy;
- b. za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych;
- c. awarie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, jak również braku dostaw wyżej wymienionych mediów.

§ 2.

1. Umieszczenie przez Najemcę jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący zapewnia:
 - a. dostęp do energii elektrycznej,
 - b. możliwość wykupienia karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR.

Przedmiot najmu znajduje się w holu głównym, w którym jest centralne ogrzewanie, w pobliżu znajduje się dostęp do toalety.

3. Wynajmujący umożliwi Najemcy podłączenie automatu pod nadzorem przedstawicieli Wynajmującego do instalacji elektrycznej. Najemca dokona montażu automatu we własnym zakresie (w uzgodnieniu z Wynajmującym) i na własną odpowiedzialność.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie netto:) / zł brutto (słownie brutto:) za miejsce o wymiarach 100x100 cm (szerokość x głębokość). Najemca zobowiązuje się dodatkowo do ponoszenia kosztów energii elektrycznej w formie ryczałtu wynoszącego **150,00 zł netto** miesięcznie.
2. Czynsz oraz opłata wskazana w ust. 2 płatne będą po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Wynajmującego wskazany w treści faktury. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur bez jego podpisu oraz przysyłania faktur drogą elektroniczną na adres mailowy Najemcy: Po wdrożeniu systemu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury wystawiane w związku z realizacją Umowy będą doręczane za jego pośrednictwem.
3. Najemca w dowolnym momencie trwania Umowy może skorzystać z możliwości wykupienia karty parkingowej (zgodnie z obowiązującą stawką) i od momentu zgłoszenia powyższego zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tym związanych.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat z tytułu świadczeń dodatkowych Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Strony zgodnie ustalają, że wysokość stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1, podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem z roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Wzrost opłat o przedmiotowy wskaźnik następuje od następnego miesiąca po jego ogłoszeniu. Ustalona w ten sposób nowa wysokość czynszu nie będzie stanowiła zmiany Umowy. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie podlega zmianie w przypadku zmniejszenia się średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
7. W dniu zawarcia Umowy Najemca ma obowiązek przekazać na rachunek bankowy Wynajmującego 37 2490 0005 0000 4530 4468 0720 potwierdzenie wpłaty kwoty stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu tytułem kaucji zabezpieczającej, które to potwierdzenie stanowi **załącznik nr 2** do Umowy.
8. Kaucja, o której mowa w ust. 8, przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej Umowy, w tym wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że adres wskazany w komparycji Umowy jest jego adresem do doręczeń i jednocześnie zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zmianach wspomnianego adresu.
2. Osobą upoważnioną do kontaktu w kwestiach związanych z Umową ze strony Najemcy jest:, tel., e-mail:
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w kwestiach związanych z Umową ze strony Wynajmującego jest:, tel., e-mail:

§ 5.

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu przedmiotu najmu i sposobu korzystania z niego przez Najemcę oraz do wyznaczenia terminu kontroli. Najemca ma obowiązek udostępnienia przedmiotu najmu do kontroli we wskazanym terminie osobie wyznaczonej przez Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do możliwości zmiany lokalizacji automatów.
2. W przypadku awarii automatu Najemca zobowiązuje się usunąć usterki w terminie 24 godzin od chwili zgłoszenia. W przypadku nie usunięcia awarii w powyższym terminie Najemca zobowiązuje się wstawić w miejsce uszkodzonego automatu urządzenie zastępcze tej samej klasy – w uzgodnieniu z Wynajmującym.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą Umową na jedno i wszystkie zdarzenia, na taką sumę ubezpieczenia i na takich warunkach, aby zapewnić całkowite pokrycie jakichkolwiek szkód nią objętych i całkowite zwolnienie Wynajmującego z jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest kontynuować umowy ubezpieczenia przez cały okres najmu i na każde żądanie Wynajmującego przedstawić polisy ubezpieczeniowe potwierdzając zawarcie umów ubezpieczenia, do zawarcia których był zobowiązany stosownie do powyższych postanowień.
5. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń oraz nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych z chwili zwrotu przedmiotu najmu. Wartość nakładów i ulepszeń przejdzie nieodpłatnie na Wynajmującego z chwilą wygaśnięcia Umowy.
6. Jeżeli po zakończeniu najmu Najemca pozostawi jakiekolwiek ruchomości, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Jeżeli przedmioty nie zostaną odebrane przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub uzgodnionym przez Strony, po upływie tego terminu, zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.

§ 6.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 24 miesięcy, tj. od r. do r.
2. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego na piśmie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, tych należności nie uiścił;
 - b. oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
 - c. korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jej przeznaczeniem.
 - d. gdy automat nie spełnia wymagań określonych w §1 ust. 9 Umowy.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 2 Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 7 dni od momentu wezwania przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a. dużej awaryjności automatu (3 awarie w ciągu miesiąca);
 - b. gdy automat będzie zepsuty i nie zostanie naprawiony w ciągu 72h;
 - c. otrzymywania skarg na jakość oferowanego asortymentu (3 skargi pisemne), przy czym Wynajmujący zostanie każdorazowo poinformowany o wpłynięciu skargi;
 - d. gdy przedmiot Umowy będzie niezbędny Wynajmującemu z uwagi na jego potrzeby związane z realizacją działalności statutowej.
5. W wypadku, gdy Najemca nie wyda przedmiotu najmu w umownym terminie, Wynajmujący ma prawo do opróżnienia przedmiotu najmu ze wszystkich znajdujących się w nim ruchomości.
6. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący ma prawo naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% ostatnio obowiązującej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc.
7. W przypadku braku roszczeń Wynajmującego w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja zostanie zwrócona w kwocie nominalnej w terminie 1 miesiąca od dnia zwrotu przedmiotu najmu.

§ 7.

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w wyniku działania bądź zaniechania osób, za pomocą których wykonuje usługi w ramach prowadzonej działalności, w tym za sankcje nałożone na Wynajmującego przez inspekcję sanitarną i inne właściwe organy.

§ 8.

1. Najemca oświadcza, iż znane są mu przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, w szczególności rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz Ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych.
2. Strony pozostają odrębnymi administratorami danych osobowych przetwarzanych w związku z Umową.
3. Klauzula informacyjna Wynajmującego dla osób uprawnionych do reprezentacji stanowi załącznik nr 3 do Umowy Najmu.
4. Klauzula informacyjna Wynajmującego dla osób wyznaczonych do realizacji Umowy Najmu stanowi załącznik nr 4 do Umowy Najmu. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania ww. klauzuli informacyjnej każdej osobie wyznaczonej do realizacji Umowy Najmu.

§ 9.

Przeniesienie przez Najemcę na Osobę Trzecią wierzytelności wynikających z Umowy lub przeniesienie na Osobę Trzecią wszystkich praw i obowiązków, wynikających z Umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4c ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Spory wynikające z postanowień niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem przekazania przedmiotu najmu (protokół przekazania).
6. Najemca wraz z zawarciem niniejszej Umowy potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania przedmiotu najmu wraz z mapką
2. Potwierdzenie wpłaty kaucji zabezpieczającej
3. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych osoby wyznaczonej do reprezentacji
4. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych osoby wyznaczonej do wykonania umowy