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 numer 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 lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (butik z odzieżą) w budynku głównym Narodowego Instytutu, Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie, 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 (dalej: NIGRiR) przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w budynku głównym NIGRiR o powierzchni 6,16 m^2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej – butik z odzieżą (zwany dalej „**przedmiotem najmu**"), a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz oraz inne opłaty określone w Umowie.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdatny do użytku przewidzianego w ramach Umowy. Najemca zapoznał się z ich stanem i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.

4. 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.
5. 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. Protokół zdawczo-odbiorczy po podpisaniu będzie stanowił **załącznik nr 1** do Umowy.
6. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu.
7. 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.
8. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
10. Najemca zobowiązuje się:
    a. prowadzić działalność zgodnie z właściwymi przepisami prawa;
    b. dbać o czystość i utrzymanie przedmiotu najmu w należytym stanie;
    c. prowadzić działalność w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego;
    d. niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę;
    e. zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych;
    f. uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na udostępnienie przedmiotu najmu innym osobom;
    g. po zakończeniu najmu zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normlanego zużycia wynikające z bieżącej eksploatacji.
11. 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. wywóz nieczystości komunalnych,
    c. możliwość wykupienia karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR.

    Ponadto przedmiot najmu znajduje się przy wejściu głównym, w którym jest centralne ogrzewanie, w pobliżu znajduje się dostęp do toalety.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości …… zł netto (słownie netto: ……) za 1 m^2, …… zł brutto (słownie brutto: ……) za 1 m^2.
2. Czynsz płatny będzie 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.
3. Koszty eksploatacji przedmiotu najmu (tj. wywóz nieczystości komunalnych, energia elektryczna, centralne ogrzewanie) zawarte są w kwocie czynszu.
4. Faktura zostanie wystawiona i przekazana za pośrednictwem KSeF na dane Najemcy wskazane w Umowie. Za dzień doręczenia (otrzymania) faktury uznaje się dzień przydzielenia tej fakturze numeru identyfikującego w KSeF, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.
5. W przypadkach dopuszczonych przez przepisy prawa, w szczególności w razie awarii KSeF, niedostępności systemu, trybu offline albo braku obowiązku wystawiania faktury ustrukturyzowanej, dopuszcza się wystawienie faktury poza KSeF i doręczenie jej w postaci elektronicznej na adres e-mail: ……..,.
6. 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.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat z tytułu świadczeń dodatkowych Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
2. 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 jakiejkolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
3. 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.
4. 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.
5. 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 36 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;
    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.
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. otrzymywania skarg na jakość oferowanego asortymentu (3 skargi pisemne), przy czym Wynajmujący zostanie każdorazowo poinformowany o wpłynięciu skargi;
    b. 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. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony zgodnie potwierdzają realizację obowiązków informacyjnych określonych w art. 13 i 14 RODO względem osób wskazanych w treści Umowy. Właściwe klauzule informacyjne stanowią załączniki do Umowy.
4. Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 powyższej ustawy.
5. Spory wynikające z postanowień niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem przekazania przedmiotu najmu (protokół przekazania)
7. Najemca wraz z zawarciem niniejszej umowy potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
8. 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 Wynajmującego dotycząca przetwarzania danych osobowych osób wyznaczonych przez Najemcę do kontaktu lub wykonania Umowy