

Umowa najmu nieruchomości

zawarta w dniu w Warszawie

pomiędzy:

Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher,

z siedzibą w Warszawie (kod: 02-637) przy ul. Spartańska 1, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem numer KRS: 0000066382, NIP: 525-001-0-42, REGON: 000288567 reprezentowanym przez:

Pana prof. nadzw. dr hab. med. Leszka Markuszewskiego – Dyrektora Instytutu

zwanym dalej „Wynajmującym”

oraz

.....
.....

reprezentowanym przez:

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi łącznie „Stronami”

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest lokalu użytkowego położonego holu głównym budynku Instytutu przy ul. Spartańskiej 1B w Warszawie oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajdują się lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony przy ul. Spartańskiej 1 o powierzchni m² z przeznaczeniem na
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdalny do użytku przewidzianego w ramach niniejszej umowy.
4. Przekazanie przedmiotu najmu, obejmującego lokal oraz wyposażenie techniczne ujęte zostanie w protokole, który Strony podpiszą w dniu zawarcia umowy. Element protokołu stanowi mapka, na której zaznaczony jest lokal, będący przedmiotem najmu. Protokół po podpisaniu będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy.
5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonywać w nim zmian, w szczególności nie może przebudować lokalu, dokonać jego przeróbek i adaptacji, ani dobudować nowych obiektów i urządzeń.

§ 2.

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego, przestrzegając w szczególności postanowień niniejszej umowy, przepisów przeciwpożarowych i przepisów bhp oraz wewnętrznych regulacji obowiązujących na terenie należącym do Wynajmującego.
2. Koszty konserwacji lokalu, oraz remontów bieżących i kapitalnych obciążają Najemcę. Wynajmujący zastrzega, że w zakresie remontów bieżących i kapitalnych lokalu użytkowego,

- i adaptacji, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację projektową i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego. Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, bezzwłocznie po zakończeniu remontu.
3. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
 4. Wynajmujący zapewnia:
 - 1) wywóz nieczystości komunalnych,
 - 2) dostęp do energii elektrycznej.
 5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii, c.o. i elektrycznej, jak również braku dostaw wymienionych mediów.
 6. Najemca nie ma prawa zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wody, energii elektrycznej, linii wodnych lub elektrycznych, dostaw ciepła, klimatyzacji.
 7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania lub materiałów należących do Najemcy, a także wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w szczególności w sytuacji, gdy taka utrata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, itp.), a także zdarzenia takiego jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.
 8. 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.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości zł za m² brutto.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu Czynsz najmu w wysokości:(słownie:)netto płatne na podstawie faktury VAT wystawionej przez Instytut w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Instytutu wskazany na fakturze.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat z tytułu świadczeń dodatkowych Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Strony umowy zgodnie ustalają, że wysokość stawki czynszu, o której mowa w 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.
6. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca ma obowiązek przekazać Wynajmującemu potwierdzenie wpłaty kwoty stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu tytułem kaucji zabezpieczającej, które to potwierdzenie stanowi załącznik nr 2 do umowy.

7. Kaucja, o której mowa w ust. 6, 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.

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5.

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać przedmiot najmu w należytym stanie użytkowym, a także zabezpieczenie obiektu zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy i osób trzecich za szkody powstałe w związku z obowiązkami, o których mowa w ust. 1.
3. 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.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu, 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.

§ 7.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas 36 miesięcy.
2. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności, oddania przedmiotu najmu w użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub w przypadku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub jego przeznaczeniem.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 3, Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 1 miesiąca od momentu wezwania przez Wynajmującego.
4. 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.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący ma prawo naliczyć odszkodowanie w wysokości 200 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc.
6. 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.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
5. Najemca wraz z zawarciem niniejszej umowy potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
6. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – protokół przekazania pomieszczeń oraz wyposażenia;
2. Załącznik nr 2 – potwierdzenie zapłaty kaucji.