

**ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY**

**UMOWA NAJMU Nr ...../2017**

**zawarta w dniu ..... 2017 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”, reprezentowanym przez:**

..... - .....

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”

Zważywszy, iż Najemca wygrał przetarg ustny na wynajęcie lokalu użytkowego, przeznaczonego na prowadzenie punktu sprzedaży - kiosku, ogłoszony przez Wynajmującego na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. *w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu* (Dz. U. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.),

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 w budynku Przychodni znajdujący się na poziomie 0, oznaczony na planie, pow. **12,85 m<sup>2</sup>**, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu podpisania niniejszej umowy lokal, który stanowi przedmiot umowy jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich.
4. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie punktu sprzedaży – kiosku.
5. 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 zawierającego spis instalacji i przyłączy oraz dokumentacja fotograficzna obrazująca faktyczny stan techniczny przedmiotu najmu, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron. Protokół na podstawie którego nastąpi przekazanie przedmiotu najmu na rzecz Najemcy będzie stanowił załącznik 2 do umowy. Opis stanu lokalu zawarty w załączniku nr 2 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 do prowadzenia punktu sprzedaży – kiosku w wynajętym lokalu, w ramach tej działalności Najemca będzie mógł prowadzić detaliczną sprzedaż: prasy, książek, artykułów papierniczo-piśmienniczych, upominków, artykułów drogerijno-kosmetycznych, drobnych artykułów przemysłowych, lekkiej konfekcji damskiej i męskiej, biletów komunikacji miejskiej, kart telefonicznych oraz artykułów spożywczych w opakowaniach. W wynajmowanym lokalu niedopuszczalna jest sprzedaż napojów alkoholowych lub wyrobów tytoniowych.
2. Najemca jest zobowiązany do:
  - a. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie działalności polegającej na prowadzeniu punktu sprzedaży - kiosku 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 prowadzenia punktu sprzedaży - kiosku 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. Urządzenia witryny lokalu, o którym mowa w § 1 ust.2 w sposób estetyczny nawiązujący do wystroju innych lokali użytkowych w Centrum Onkologii zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego, który stanowi załącznik nr 3, nie później niż 30 dni od wejścia w życie umowy,
- d. zatrudnienia personelu niezbędnego do prowadzenia punktu sprzedaży - kiosku,
- e. wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
- f. ubezpieczenia lokalu na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych, przez cały okres obowiązywania umowy,
- g. utrzymywania lokalu na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na ich wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem,

#### § 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 tablicze swoją nazwą, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.

#### § 5

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr ..... obsługiwana 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 załącznikach nr 2A, 2B.
  - 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 2A 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 których 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 ..... (słownie: .....), co stanowi równowartość ..... za m<sup>2</sup>.  
Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.  
Wadium w kwocie..... zł wpłacone przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
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.
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 MPWiK,
  - c. kosztów energii cieplnej ogrzewania lokalu według aktualnych stawek naliczanych przez dostawcę energii cieplnej, odpowiednio do powierzchni wynajętych lokali.
  - d. kosztów odbioru, wywozu i utylizacji odpadów komunalnych – według ryczałtu w wysokości 70 zł (słownie: siedemdziesiąt 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* (Dz. U. [2016 poz. 684](#) – tekst jednolity).

## § 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 ust. 1 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
  - b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
  - c. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt a 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 1000 zł (słownie: jeden tysiąc zł) tytułem kary umownej za każdy dzień zwłoki w wydaniu 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 zawarta zostaje na okres 61 miesięcy od dnia, o którym mowa 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 niepogorszonym 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**