

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”

§ 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 przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy powierzchnię użytkową 2 m², zlokalizowaną 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 dwóch automatów vendingowych:
 - 1) Automatu do dystrybucji napojów gorących (kawa, herbata, czekolada);
 - 2) Automatu do dystrybucji przekąsek i napojów zimnych.
4. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdalny do użytku przewidzianego w ramach Umowy. Najemca zapoznał się z jego 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 rażąca

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 Umowy.
8. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Każdy z automatów zainstalowanych przez Najemcę musi spełniać następujące warunki:
 - 1) ma być nowy, estetyczny, czysty oraz w pełni sprawny technicznie;
 - 2) ma przyjmować płatności w formie gotówkowej (monety i banknoty) oraz bezgotówkowej (w tym możliwość płacenia kartą i/lub telefonem),
 - 3) musi być kompatybilny ze wszystkimi monetami, banknotami i wydawać resztę,
 - 4) musi posiadać podświetloną komorę odbioru napoju (dot. automatu do dystrybucji napojów gorących),
 - 5) musi mieć dostępne przykrywki do kubków, w których serwowane są napoje (Najemca zobowiązany jest do uzupełniania ich ilości, tak aby były stale dostępne) (dot. automatu do dystrybucji napojów gorących),
 - 6) wśród asortymentu dostępnego w Automacie przynajmniej $\frac{1}{4}$ stanowić będą zdrowe przekąski i napoje naturalne (dot. automatu do dystrybucji przekąsek i napojów zimnych),
 - 7) niedopuszczalne jest umieszczanie w Automacie produktów przeznaczonych dla osób powyżej 18 roku życia.
10. Najemca zobowiązuje się:
 - 1) prowadzić działalność zgodnie z właściwymi przepisami prawa;
 - 2) zainstalować automaty 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;
 - 3) dbać o czystość automatu oraz powierzchni wokół;
 - 4) do sprzedaży za pośrednictwem w automatów wyłącznie produktów, które będą posiadały ważną datę przydatności do spożycia;
 - 5) 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;
 - 6) prowadzić działalność w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego;

- 7) utrzymywać automaty w należyтым stanie technicznym, a także dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania automatów w stanie niepogorszonym;
- 8) niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę;
- 9) zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności ubezpieczyć na swój koszt automaty od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych;
- 10) pokryć wszelkie szkody mogące wyniknąć w związku z wadliwym funkcjonowaniem automatów, zarówno powstałe po stronie Wynajmującego, jak i osób trzecich;
- 11) uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na udostępnienie przedmiotu najmu innym osobom;
- 12) po zakończeniu najmu zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikające z bieżącej eksploatacji.

11. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za:

- 1) mienie Najemcy;
- 2) za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych;
- 3) 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:
 - 1) dostęp do energii elektrycznej;
 - 2) dostęp do wody.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy podłączenie automatów pod nadzorem przedstawicieli Wynajmującego do instalacji elektrycznej oraz hydraulicznej. 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 za 1 m² (... zł brutto za 1 m²)
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: zł netto (słownie:, .../100), co daje łączną kwotę zł brutto (słownie:, .../100).

3. Czynsz płatny będzie po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w terminie 14 dni od dnia przekazania faktury na konto Wynajmującego wskazane w treści faktury.
4. Najemca zobowiązuje się dodatkowo do ponoszenia kosztów energii elektrycznej oraz wody w formie ryczału wynoszącego:
 - 1) **200,00 zł netto** miesięcznie - dot. automatu do dystrybucji napojów gorących,
 - 2) **100,00 zł netto** miesięcznie - dot. automatu do dystrybucji przekąsek i napojów zimnych.
5. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Strony umowy 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 czynszu 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. 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.
9. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie zaległe należności Wynajmującego przewidziane Umową będą w pierwszej kolejności potrącane z kaucji na podstawie odpowiednich not księgowych i bez uprzedniego wezwania do zapłaty, na co Najemca wyraża zgodę i do czego upoważnia Wynajmującego bez potrzeby pozyskiwania pisemnego potwierdzenia.
10. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, w przypadku braku potrąceń, o których mowa wyżej, kaucja będzie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej.

§ 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 zobowiązuje się do posiadania aktualnej umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności, w wysokości nie mniejszej niż 30 000,00 zł i do niezwłocznego wskazania Wynajmującemu danych dotyczących tej umowy, w szczególności numeru polisy i podmiotu, z którym została zawarta umowa.
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 24 miesięcy, licząc od dnia przekazania przedmiotu najmu tj. 202... r.
2. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności;
 - 2) oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego;
 - 3) korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jej przeznaczeniem;
 - 4) gdy automat nie spełnia wymagań określonych w §1 ust. 9 Umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) dużej awaryjności automatu (3 awarie w ciągu miesiąca);

- 2) gdy automat będzie zepsuty i nie zostanie naprawiony w ciągu 72h;
 - 3) otrzymywania skarg na jakość oferowanego asortymentu (3 skargi pisemne), przy czym Wynajmujący zostanie każdorazowo poinformowany o wpłynięciu skargi;
 - 4) gdy przedmiotu umowy będzie niezbędny Wynajmującemu z uwagi na jego potrzeby związane z realizacją działalności statutowej.
4. W wypadku, gdy Najemca nie wyda przedmiotu najmu w terminie określonym w § 1 ust. 10 pkt 12 Umowy, 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.

§ 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. 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. Osoby uprawnione do kontaktów w związku z realizacją Umowy:
 - 1) ze strony Najemcy - ,
 - 2) ze strony Wynajmującego -
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 i zdjęciami
2. Potwierdzenie wpłaty kaucji zabezpieczającej
3. Informacja Administratora danych osobowych dla osób kontaktowych / osób wskazanych do wykonywania umowy
4. Informacja Administratora danych osobowych dla osób fizycznych uprawnionych do reprezentowania osób prawnych