

UMOWA NAJMU

Nr.....

zawarta w dniur. w Warszawie

pomiędzy:

Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher z siedzibą w Warszawie, ul. Spartańska 1, 02-637 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000066382, NIP: 525-001-10-42, Regon: 000288567, reprezentowanym przez:

dr n. med. Marka Tombarkiewicza – Dyrektora Instytutu

zwanym dalej „*Wynajmującym*”,

a

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

zwanym dalej „**Najemcą**”,

w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w celu prowadzenia zakładu fryzjerskiego w budynku hotel Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości lokalu użytkowego położonego w budynku hotel, przy ul. Spartańskiej 1a w Warszawie oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA2M/00193011/0.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy w budynku określonym w § 1 pomieszczenie użytkowe przeznaczone na prowadzenie zakładu fryzjerskiego, zwane dalej „przedmiotem najmu”, o łącznej powierzchni **18,51 m²**, zgodnie z dokumentacją konkursową.
2. Przedmiot najmu usytuowany jest w budynku hotel przy ul. Spartańskiej 1a, na parterze, oznaczony jako segment nr 1.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu jest zdatny do użytku przewidzianego w ramach niniejszej umowy.

§ 3 .

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu Stron. Protokół po podpisaniu będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy.

2. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia przedmiotu najmu Najemca zapewnia we własnym zakresie.
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu pomieszczenia po zakończeniu najmu.
4. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca będzie przeprowadzał konserwację zajmowanego pomieszczenia w zakresie:
 - 1) drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych;
 - 2) udrożniania przewodów odpływowych poziomów od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
7. Najemca nie może przeprowadzać modyfikacji i adaptacji w przedmiocie najmu, które naruszałaby substancje lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4.

1. Koszty konserwacji lokalu oraz remontów bieżących i kapitalnych obciążają Najemcę. Wynajmujący zastrzega, że w zakresie remontów bieżących i kapitalnych lokalu użytkowego, adaptacji i wyposażenia, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację projektową i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego. Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, bezzwłocznie po zakończeniu remontu.
2. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii, c.o. i elektrycznej, jak również braku dostaw wymienionych mediów.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości: zł netto; zł za m² brutto, słownie:..... oraz opłat eksploatacyjnych płatnych na podstawie faktury VAT wystawionej przez Instytut w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek Instytutu wskazany na fakturze. W czynszu najmu zawarty jest podatek od nieruchomości.
2. Najemca zobowiązuje się dodatkowo do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu tj.:
 - 1) za energię elektryczną – według wskazań licznika;
 - 2) za ciepłą oraz zimną wodę i ścieki - według wskazań liczników;

- 3) za centralne ogrzewanie – na podstawie obowiązującej stawki za 1 m²;
- 4) wywóz nieczystości komunalnych - na podstawie obowiązującej stawki za 1 m²;
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 począwszy od stycznia 2021r., za rok poprzedni. 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 3 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.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętego pomieszczenia przy współudziale przedstawicieli Najemcy.
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. Wartość nakładów i ulepszeń przejdzie nieodpłatnie na Wynajmującego z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy.
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.
5. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenie w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia najmu.

§ 7.

1. Niniejsza umowa zawarta na okres 5 lat tj. od 1 października 2019 r. do 30 września 2024 r.
2. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu:
 - 1) po upływie terminu określonego w ust. 1;
 - 2) przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. 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.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 2, Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 1 miesiąca od momentu wezwania przez Wynajmującego.
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.

§ 8.

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w wyniku działania bądź zaniechania osób, za pomocą których wykonuje usługę, o której mowa w § 2, w tym za sankcje nałożone na Wynajmującego przez inspekcję sanitarną i inne właściwe organy.

§ 9.

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 przekazania powierzchni (protokół przekazania).
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 do umowy:

- Zał. nr 1 - Protokół zdawczo - odbiorczy
- Zał. Nr 2 - Formularz ofertowy
- Zał. Nr 3 – Potwierdzenie wpłaty kaucji.