

## 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 lokalu użytkowego położonego na 1 piętrze (blok C) w budynku głównym Narodowego Instytutu Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00193011/0.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony przy ul. Spartańskiej 1 o powierzchni 88,20 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu (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. Przekazanie przedmiotu najmu, obejmującego lokal oraz wyposażenie techniczne, 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.
5. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu.
6. 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.

7. Wszelkie wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia bufetu z zachowaniem poniższych zasad:
  - 1) usługi mogą być świadczone codziennie w godzinach od 6:00 do 17:00,
  - 2) zaopatrzenie bufetu będzie odbywać się codziennie, gwarantując ciągłość sprzedaży,
  - 3) niedopuszczalna jest sprzedaż napojów energetyzujących, alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych,
  - 4) asortyment sprzedawanych potraw powinien być oparty na zasadach zdrowego żywienia,
  - 5) bufet powinien oferować (minimum) następujące artykuły:
    - a) napoje gorące (herbaty, kawy),
    - b) napoje zimne, soki i przeciery owocowe oraz warzywne, wodę mineralną gazowaną/niegazowaną,
    - c) pieczywo, wyroby cukiernicze, desery,
    - d) kanapki,
    - e) przekąski gorące i zimne,
    - f) dania gorące jedno- i dwudaniowe,
    - g) zupy kuchni tradycyjnej oraz zupy krem,
    - h) sałatki, surówki,
    - i) dania garmazeryjne,
    - j) produkty mleczarskie (kefiry, jogurty, serki, twarożki),
    - k) inne, uzgodnione z Wynajmującym grupy towarowe,
  - 6) ceny wyżej wymienionych produktów nie powinny znacząco odbiegać od cen rynkowych,
  - 7) posiłki obiadowe proponowane mogą być w formie zestawów, bądź dowolnej kombinacji dostępnych danego dnia składników. Każdy składnik będzie wyceniony oddzielnie.

## **§ 2.**

1. Koszty konserwacji lokalu oraz remontów bieżących i kapitalnych obciążają Najemcę. Wynajmujący zastrzega, że w zakresie remontów bieżących i kapitalnych przedmiotu najmu oraz adaptacji, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację projektową i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego na wszelkie zmiany we wskazanym wyżej zakresie. Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą bezzwłocznie po zakończeniu opisanych wyżej prac.
2. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zapewnia:
  - 1) dostęp do energii elektrycznej;
  - 2) dostęp do wody;
  - 3) dostęp do gazu;
  - 4) dostęp do centralnego ogrzewania;

- 5) wywóz nieczystości komunalnych;
  - 6) możliwość wykupienia karty parkingowej uprawniającej do wjazdu na teren NIGRiR.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, jak również braku dostaw wyżej wymienionych mediów.
  5. Najemca nie ma prawa zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wyżej wymienionych mediów.
  6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania lub materiałów należących do Najemcy, a także wniesionych do lokalu 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.

### § 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości ..... zł za 1 m<sup>2</sup> netto (..... zł za 1 m<sup>2</sup> brutto).
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: ..... zł netto (słownie: ....., .../100), co daje łączną kwotę ..... zł brutto (słownie: ....., .../100). Czynsz płatny będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek wskazany na fakturze.
3. Najemca zobowiązuje się dodatkowo do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, tj. za:
  - 1) energię elektryczną – wg wskazań licznika;
  - 2) ciepłą i zimną wodę oraz ścieki – wg wskazań licznika;
  - 3) gaz – wg wskazań licznika;
  - 4) centralne ogrzewanie – na podstawie obowiązującej stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni;
  - 5) wywóz nieczystości komunalnych – na podstawie obowiązującej stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

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.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
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 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.

7. W dniu zawarcia Umowy Najemca ma obowiązek przekazać na rachunek bankowy Wynajmującego ..... 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. 7, 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. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego, przestrzegając w szczególności postanowień Umowy, przepisów przeciwpożarowych i przepisów bhp oraz wewnętrznych regulacji obowiązujących na terenie należącym do Wynajmującego.
2. Najemca ma obowiązek utrzymywać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym, a także zabezpieczyć obiekt zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy i osób trzecich za szkody powstałe w związku z obowiązkami, o których mowa w ust. 1.
4. 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. Najemca zobowiązuje się do posiadania aktualnej umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności przedmiotowej, w wysokości nie mniejszej niż 30 000,00 zł.

6. 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.
7. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną jakiekolwiek jego 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.
8. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż w dniu rozpoczęcia wynajmu.
9. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu do używania osobom trzecim, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## **§ 7.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 24 miesięcy, licząc od dnia przekazania przedmiotu najmu tj. .... 2022 r.
2. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności, oddania przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub w przypadku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jej przeznaczeniem.
3. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 2 lub 3, Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie 1 miesiąca od chwili 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 usługi w ramach prowadzonej działalności, w tym za sankcje nałożone na Wynajmującego przez inspekcję sanitarną i inne właściwe organy.

## **§ 9.**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem przekazania przedmiotu najmu (protokół przekazania)
5. Najemca wraz z zawarciem niniejszej umowy potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**