

WZÓR UMOWY NAJMU

(umowa na wyłączność)

zawarta w dniu2021 r. pomiędzy:

Szpitałem Czerniakowskim Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Stępińska 19/25, 00-739 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: **0000678693**, wysokość kapitału zakładowego: zł, NIP: **521-293-24-55**, REGON: **011026815**, reprezentowaną przez:

.....
.....

zwaną w dalszej części „*Wynajmującym*”

a

.....
z siedzibą w

działający na podstawie wpisu do rejestru pod numerem.....

Nr. NIP.....Nr. Regon.....

reprezentowanym

przez.....

.....

zwanym w dalszej treści Umowy „*Najemcą*”,

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest **najem powierzchni przeznaczonej na lokal gastronomiczno – handlowy w Warszawie przy ulicy Stępińskiej 19/25 znajdującej się na nieruchomości będącej we władaniu *Wynajmującego***, zwanej dalej „Przedmiotem najmu”.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi: **75,90 m²**.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej Umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący wydaje *Najemcy* przedmiot najmu, co *Najemca* niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany *Najemcy* na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia, zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3.

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: **lokal gastronomiczno – handlowy**.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody *Wynajmującego* w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4.

1. *Wynajmujący* zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających *Najemcy* korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków .
2. *Wynajmujący* nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem *Najemcy*, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
3. *Wynajmujący* nie ponosi odpowiedzialności za spełnienie przez *Najemcę* przypisanych prawem zasad sanitarnych, bhp i p.poż .

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia lokalu gastronomiczno - handlowego w przedmiocie najmu od poniedziałku do piątku w godzinach otwarcia nie krócej niż od godz. 8.00 do 17.00 oraz w soboty, niedziele i święta, nie krócej niż od godziny 8.00 do 15.00 (za wyjątkiem Nowego Roku, Świąt Wielkanocnych, Świąt Bożego Narodzenia),
- 2) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej Umowy,
- 3) dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych i ustaleń z *Wynajmującym*,
- 4) nie dokonywania bez pisemnej zgody *Wynajmującego* zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu,
- 5) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części,
- 6) zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych stałych z Przedmiotu najmu z odbiorcą odpadów i przedstawienia jej *Wynajmującemu* w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy,
- 7) przedłużenia dotychczas posiadanego ubezpieczenia / zawarcia nowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od prowadzonej działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy - na cały okres trwania umowy oraz przedłożenia *Wynajmującemu* dokumentu potwierdzającego zawarcia tego ubezpieczenia w terminie 7 dni od jego przedłużenia/zawarcia. [w przypadku gdy *Najemca* nie przedstawił *Wynajmującemu* w/w ubezpieczenia na cały okres umowy, przed jej podpisaniem].

§ 6.

1. *Najemca* zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
 - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
 - 4) zapewnienia właściwej wentylacji w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem szpitala,
 - 5) pokrycia wszelkich kosztów związanych z założeniem licznika energii elektrycznej,
 - 6) pokrycia wszelkich kosztów związanych z wyposażeniem i aranżacją powierzchni.
2. *Najemca* ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7.

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających *Wynajmującego*, *Najemca* obowiązany jest:

- 1) niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego na piśmie;
- 2) udostępnić *Wynajmującemu* swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez *Najemcę* obowiązków wynikających z ust. 1, *Wynajmujący* może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania *Najemcy*.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, *Najemcy* przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez *Najemcę* obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz oraz inne opłaty i koszty

§ 8.

1. *Najemca* będzie płacił *Wynajmującemu* czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez *Wynajmującego* w zryczałtowanej wysokości: **netto** (słownie:.....). Ogółem czynsz najmu miesięcznie **brutto** wynosić będzie (słownie:.....). **Czynsz najmu za 1 m² netto wynosić będzie: zł** (słownie:.....).
2. *Najemca* będzie płacił *Wynajmującemu* kwotę stanowiącą % każdomiesięcznego utargu z prowadzonej działalności gospodarczej w Przedmiocie najmu na podstawie faktury VAT, wystawianej przez *Wynajmującego*. Faktura VAT wystawiana będzie na podstawie raportu fiskalnego, o którym mowa w ust. 3.
3. *Najemca* zobowiązany jest do dostarczenia do Działu Finansów i Księgowości *Wynajmującego* do 5-tego dnia każdego miesiąca raportu fiskalnego za miesiąc poprzedni z kas fiskalnych, rejestrujących utarg z działalności *Najemcy* w Przedmiocie najmu, objętej niniejszą umową.
4. *Najemca* będzie ponosił koszty za zużycie energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniem podlicznika, na podstawie faktury VAT, wystawianej przez *Wynajmującego*.

§ 9.

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 8 ust. 1, oraz opłaty i koszty, o których mowa w § 8 ust. 2 i ust. 4, płatne będą do 14 dni od daty doręczenia *Najemcy* faktury przez *Wynajmującego*.
2. W przypadku nieuregulowania należności w terminie *Wynajmujący* będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
3. *Wynajmującemu* przysługuje prawo naliczania odszkodowania w wysokości 300 % (trzysta procent) ostatnio obowiązującej stawki czynszu za okres ewentualnego bezumownego korzystania przez *Najemcę* z przedmiotu umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 10.

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia, a *Najemca* oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

Kaucja gwarancyjna

§ 11.

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu *Najemca* zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu t.j. kwoty (*słownie*.....).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy *Wynajmujący* nie ma w stosunku do *Najemcy* żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.
4. *Najemca* zobowiązuje się do sporządzenia w formie aktu **notarialnego oświadczenia Najemcy** o dobrowolnym poddaniu się egzekucji **do kwoty jednomiesięcznego czynszu brutto** tj. zł w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez *Najemcę* w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej Umowy w/w oświadczenia.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia2021 r. do dnia2024 r. (tj. na okres 36 miesięcy)
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.

Rozwiązanie umowy

§ 13.

1. *Wynajmujący* może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy *Najemcy* w przypadku:
 - 1) naruszania przez *Najemcę* warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych,
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej,
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3,
 - 2) złożenia przez *Najemcę* fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - 3) skazania *Najemcy* prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 4) postawienia *Najemcy* w stan likwidacji lub upadłości.
2. *Wynajmujący* może udzielić *Najemcy* miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14.

1. *Najemca* zobowiązuje się do wydania *Wynajmującemu* przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.

2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez *Najemcę* w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez *Najemcę*, *Wynajmujący* ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko *Najemcy*.

§ 15.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu *Najemca* zobowiązuje się do wydania *Wynajmującemu* przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża *Najemcę*. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. *Wynajmujący* może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli *Najemca* poczynił w nim zmiany, bez pisemnej zgody *Wynajmującego*.

Doręczenia

§ 16.

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) *Wynajmujący*: 00-739 Warszawa, ul. Stępińska 19/25, NIP: 521-293-24-55,
 - 2) *Najemca*:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17.

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

§ 18.

Wszystkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 20.

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 21.

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: