

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniu.....2014r. w Warszawie pomiędzy:

1. Politechniką Warszawską z siedzibą w Warszawie przy Pl. Politechniki 1, reprezentowaną przez:

Dziekana Wydziału Architektury - prof. zw. dr hab. inż. arch. Stefana Wronę, (pełnomocnictwo stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy),

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

2.,

(w przypadku osoby fizycznej, prowadzącej działalność gospodarczą)

(Pesel:....., NIP:.....),

zamieszkały:....., prowadzący działalność gospodarczą

pod firmą....., na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez..... pod

numerem....., na dowód czego okazuje odpis z ewidencji działalności

gospodarczej z dnia..... i oświadcza, że dane w nim zawarte do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie,

a

.....
(w pozostałych przypadkach).....(NIP:.....,

REGON:.....), z siedzibą:wpisana do rejestru Przedsiębiorców

prowadzonego przez Sąd....., pod numerem KRS:.....,

którą

reprezentują:.....,

uprawnieni do reprezentowania..... w zakresie niniejszej umowy, na dowód czego okazują odpis z KRS z dnia..... roku i oświadczają, że dane w nim zawarte do chwili

podpisania umowy nie uległy zmianie,

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**,

zawierają umowę najmu zwana dalej Umową o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej przy ul. Koszykowej 55 w Warszawie, zwanej w dalszej części Umowy nieruchomością oraz że posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący zapewnia, że nieruchomość:
 - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
 - 2) nikt nie zgłasza wobec Wynajmującego roszczeń związanych z nieruchomością ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na sytuację prawną lub faktyczną nieruchomości;
 - 3) nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć wpływ na spokojne posiadanie i użytkowanie przez Najemcę lokalu, o którym mowa w § 2 Umowy, przez cały okres najmu;

4) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest lokal użytkowy, zwany w dalszej części Umowy lokalem, o powierzchni 310 m², z niezależnym wejściem od ul. Koszykowej 55, położony w półpiwnicznej kondygnacji budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, który w dalszej części umowy zwany jest lokalem. Dokładne usytuowanie lokalu zostało określone wg planu sytuacyjnego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę na działalność....., z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości, w której znajduje się lokal.
3. Działalność prowadzona w przedmiocie najmu powinna być zgodna z wymaganiami określonymi przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy zostaje dołączona do umowy w formie załącznika nr 3 w ramach konkursu ofert na najem lokalu użytkowego.
4. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić rodzaju działalności prowadzonej w lokalu oraz przeznaczenia lokalu, ani oddać go osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
5. Najemca może umieścić szyld i inne oznaczenia go identyfikujące na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja szyldu umieszczonego w innym miejscu wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 3

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 2 ustęp 2.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku dydaktycznego m.in. zakaz wstępu do budynku w godzinach nocnych dla osób niebędących pracownikami budynku.
3. Najemca otrzymuje lokal bez wyposażenia i umeblowania w stanie zdatnym do użytku, co potwierdza Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
4. Najemca własnym kosztem i staraniem będzie utrzymywać przedmiot najmu w stanie technicznym i sanitarnym niezbędnym dla prowadzonej działalności.
5. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach i ponosi koszty z tym związane, a w szczególności :
 - a) wyposażenia w podręczny sprzęt gaśniczy,
 - b) oznakowania zgodnie z PN dróg, wyjść i kierunków ewakuacji,
 - c) oznakowania miejsc usytuowania sprzętu gaśniczego, umieszczenia w miejscach widocznych wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

§ 4

1. Najemca, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, może w lokalu dokonywać zmiany, przeprowadzać remonty, prace adaptacyjne lub ulepszenia i roboty wewnętrzne aby dostosować lokal do standardu Najemcy oraz może podejmować inne prace, które okażą się konieczne lub celowe, a które nie zmienią przeznaczenia lokalu.
2. Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu nakładów poczynionych na lokal w trybie o którym mowa w ustępie 1.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na lokal w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu cywilnego lub na poniesienie których Wynajmujący nie wyraził pisemnej zgody.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego listem poleconym o każdej zmianie danych podlegających ujawnieniu w rejestrze handlowym. W przypadku zmiany danych niepodlegających publicznemu wglądowi, skuteczność dokonanych zmian w stosunku do Wynajmującego, będzie uzależniona od wcześniejszego zawiadomienia.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia oraz do wydania lokalu Wynajmującemu w takim stanie po zakończeniu niniejszej Umowy. Zwrot lokalu Wynajmującemu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
3. Najemca jest w szczególności zobowiązany do:
 - 1) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 2) udostępniania lokalu Wynajmującemu niezwłocznie w przypadku wystąpienia awarii;
 - 3) udostępniania lokalu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty pisemnego powiadomienia o zamierzonej wizycie;
 - 4) napraw i konserwacji posadzki oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, konserwacji ścian, grzejników wody i wszelkich urządzeń sanitarnych wraz z przewodami odpływowymi od tych urządzeń, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych w terminie 30 dni od daty pisemnego wezwania przez Wynajmującego.
4. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego jakichkolwiek napraw w lokalu bądź nieruchomości, w wyniku szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku za wykonane naprawy.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwego funkcjonowania i konserwacji następujących instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
 - 1) grzewczych;
 - 2) elektroenergetycznych i odgromowych;
 - 3) wodociągowych i kanalizacyjnych
 - 4) wentylacyjnych;
2. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwej konserwacji i napraw ścian, sufitów i innych urządzeń służących wszystkim użytkownikom nieruchomości.
3. Wynajmujący zapewni obsługę w zakresie utrzymania czystości części wspólnych.

§ 7

1. Strony postanawiają, że czynsz najmu lokalu będzie wynosił miesięcznie złotych netto za m².
2. Wartość czynszu miesięcznego, o której mowa w ust. 1, będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT).
3. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej określona w § 7 ust. 1 będzie waloryzowana corocznie, w rocznicę zawarcia umowy najmu, wg wskaźnika wzrostu cen i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę z góry na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny na konto bankowe Wynajmującego w Banku Pekao S.A. Nr konta: 81 1240 1053 1111 0000 0500 5664 w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
5. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP oraz że upoważnia Wynajmującego do

wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu należne będą odsetki ustawowe.

§ 8

1. Oprócz czynszu Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty czynszowe (eksploatacyjne), związane z eksploatacją przedmiotu najmu obejmujące: dostawę do Lokalu energii elektrycznej, wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie oraz należny podatek od nieruchomości w wysokości określonej w odpowiedniej Uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązującej w danym roku kalendarzowym. Wykaz opłat czynszowych stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy,
2. Najemca zobowiązuje się zorganizować w swoim zakresie i na własny koszt wywóz nieczystości.
3. Kwota opłat dodatkowych zostanie powiększona o podatek VAT od towarów i usług według właściwej stawki.
4. Opłaty dodatkowe z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na konto Wynajmującego w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat dodatkowych należne będą ustawowe odsetki.

§ 9

1. Najpóźniej w dniu podpisania Umowy, Najemca zobowiązany jest do wpłacenia na konto Wynajmującego kaucji w wysokości dwumiesięcznych opłat czynszowych + VAT za najem lokalu użytkowego.
2. Kwota kaucji pozostała po zaspokojeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu wraz z oprocentowaniem wg stawki właściwej dla bankowego rachunku bieżącego, podlega zwrotowi w ciągu 14 dni po podpisaniu protokołu, o którym mowa w § 5 ust. 2.

§ 10

1. Umowa niniejsza została zawarta na okres 5 lat, począwszy od dnia.....2014 roku.
2. Strony uzgadniają, że ich intencją jest działanie długofalowe i przewidują możliwość przedłużenia niniejszej umowy na dalsze okresy obowiązywania, przy wyrażonej woli obu stron.
3. Strony mają możliwość rozwiązania niniejszej umowy za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ustępu 4.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a także jeżeli Najemca:
 - 1) będzie pozostawał w opóźnieniu z zapłatą czynszu za trzy, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 2) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą opłat czynszowych za trzy, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 3) będzie wykorzystywał lokal w sposób sprzeczny z treścią § 2 ust. 2 Umowy lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
 - 4) bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieni rodzaj działalności prowadzonej w lokalu bądź odda go osobom trzecim w posiadanie, stosownie do treści § 2 ust. 4 Umowy;
 - 5) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokona prac określonych w § 4 ust. 1 Umowy;
 - 6) nie będzie utrzymywał lokalu, przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści §

5 Umowy, oraz będzie odmawiał dokonania czynności w terminach tam określonych.

§ 11

Najemca będzie posiadał nieograniczony dostęp do lokalu przez 7 dni w tygodniu.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć lokal od dnia przekazania lokalu na czas trwania umowy od ognia i innych zdarzeń losowych; koszty ubezpieczenia obciążają Najemcę.
2. NAJEMCA zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmioty i urządzenia znajdujące się w lokalu – od kradzieży z włamaniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w § 12 ust.1. i 2

§ 13

W przypadku bezumownego korzystania z lokalu przez NAJEMCĘ, po rozwiązaniu niniejszej umowy, WYNAJMUJĄCY ma prawo naliczyć za ten okres czynsz w wysokości 150% wartości określonej w § 7 ust.1

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości opłat dodatkowych jako niezależnych od Wynajmującego nie stanowią zmiany umowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

1. W przypadku sporu pomiędzy stronami wynikającego z realizacji niniejszej umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.
2. Koszty Umowy ponosi Najemca.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden egzemplarz dla Najemcy.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

- Nr 1- pełnomocnictwo
- Nr 2 - plan sytuacyjny

- Nr 3 - oferta Najemcy z dnia...
- Nr 4 - protokół zdawczo – odbiorczy
- Nr 5 - wykaz opłat czynszowych (eksploatacyjnych)