

UMOWA NAJMU

W dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą przy ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa posiadającym NIP 525-00-05-828 oraz REGON 000288917
zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

.....

a

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

....., z siedzibą w przy ulicy
....., posiadającym REGON: oraz NIP: wpisaną do
rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:,
zwaną w treści umowy „**Najemcą**”, reprezentowaną przez:

1

2

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą
działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy
....., posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

(w przypadku spółki cywilnej wpisanej do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą
działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy
....., posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
oraz

(imię i nazwisko), przedsiębiorcą
działającym pod firmą z siedzibą w przy ulicy
....., posiadającym REGON: oraz NIP:, wpisanym do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
działających w formie spółki cywilnej pod firmą z siedzibą w
..... przy ulicy, posiadającą REGON: oraz NIP:
....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, zaś indywidualnie każdą z nich „**Stroną**”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem Centrum Sportowo Rehabilitacyjnym zlokalizowanym przy ul. Księcia Trojdena 2 c-g, w Warszawie.
2. Opis przedmiotu umowy wyszczególniono w **załączniku nr 5** do umowy.
3. **Wynajmujący** wynajmuje **Najemcy** powierzchnię **3 m²**, w celu zainstalowania automatów vendingowych (samosprzedających) z uwzględnieniem wykluczenia:
 - a) instalowanie automatów do gier i do gier o niskich wygranych,
 - b) prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia – zgodnie ze Stanowiskiem nr 170/10 Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 14.07.2010 r.,
 - c) sprzedaży alkoholu i produktów tytoniowych,w budynku **Wynajmującego** – Centrum Sportowo Rehabilitacyjne WUM przy ul. Księcia Trojdena 2 c-g, 02-109 Warszawa, w miejscach uzgodnionych z **Wynajmującym**, zwaną dalej **Przedmiotem najmu**.
4. Automaty vendingowe zostaną zainstalowane w miejscu wyznaczonym przez **Wynajmującego** i nie mogą być przenoszone w inne miejsce, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
5. **Najemca** zobowiązuje się do zainstalowania automatów vendingowych, spełniających wymogi polskich norm bezpieczeństwa oraz przepisów sanitarnych.
6. **Wynajmujący** przekaze do dniar. **Najemcy Przedmiot najmu** w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania zostanie podpisany w imieniu **Wynajmującego** przez oraz w imieniu **Najemcy** przez, i będzie stanowił **Załącznik nr 4** do umowy.
7. **Najemca** stwierdza, że posiada niezbędne uprawnienia do prowadzenia tego typu działalności.

§ 2.

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do **Przedmiotu najmu** pracownikom i klientom **Najemcy**.
2. **Najemca** nie ma prawa bez zgody **Wynajmującego** podnająć ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich **Przedmiotu najmu** w całości lub w części.

§ 3.

Umowę zawiera się na okres 3 lat od dniar. do dniar. z możliwością rozwiązania jej przez każdą ze Stron, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:

- a) budynek, w którym znajduje się **Przedmiot najmu** zostanie przeznaczony do rozbiórki z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 7,
- b) **Przedmiot najmu** zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji, niezbędnej do prowadzenia statutowej działalności przez **Wynajmującego**,
- c) zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w szczególności decyzji organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku.

§ 4.

1. Strony ustalają, że czynsz netto za **1 m²** powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił netto (słownie: złotych netto),
 - a) łącznie za wynajętą powierzchnię czynsz za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił zł netto (słownie: złotych netto),
 - b) do czynszu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury w wysokości (słownie.....złotych).
2. Strony uzgadniają, że wysokość czynszu będzie ulegać zmianie wg poniższych zasad ustalonych dla elementów kalkulacyjnych czynszu:
 - a) w przypadku zwiększenia kosztów eksploatacji budynku w szczególności wody i energii elektrycznej **Wynajmujący** ma prawo podniesienia podstawowej stawki czynszu wypowiadając dotychczasowy czynsz,
 - b) czynsz waloryzowany będzie automatycznie bez konieczności sporządzania aneksu, co 12 miesięcy począwszy od r. wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS.
3. Czynsz będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy **Wynajmującego**:
Bank Millennium 50 1160 2202 0000 0003 0814 1841
4. **Wynajmujący** zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
6. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez **Najemcę** jest data uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
7. W przypadku zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu przez dwa kolejne pełne okresy płatności, **Wynajmujący** wzywa na piśmie **Najemcę**, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zgodnie z § 3 ust. 2 lit . a). W takim wypadku **Najemca** winien wydać **Przedmiot najmu Wynajmującemu** w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy odpowiednio do postanowień § 5 ust. 7 i 9.
8. Wpłata czynszu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
9. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań umowy **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** – w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy – kaucję w wysokości miesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę zł (słownie: brutto) na rachunek bankowy **Wynajmującego**:
Bank Millennium 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638
10. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto zgodnie z ust. 2 i zostanie rozliczona zgodnie z ust. 8 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust 9. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy** nr
11. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest **Najemca** na podstawie umowy.
12. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
13. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji umowy:

Ze strony **Wynajmującego**:

.....

Ze strony **Najemcy**:

.....

Strony oświadczają, że ww. osoby nie są upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w ich imieniu oraz że zmiana tych osób nie wymaga zawarcia aneksu i będzie odbywać się w trybie pisemnego zawiadomienia.

§ 5.

1. **Najemca** powiadomi **Wynajmującego** niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w **Przedmiocie najmu** lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody **Najemcy** powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.
3. **Najemca** ubezpieczy automaty wraz z produktami na swój koszt i ponosi całkowitą odpowiedzialność za ew. szkody, uszkodzenia lub kradzież automatu.
4. **Najemca** jest zobowiązany do:
 - a) utrzymania **Przedmiotu najmu** we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - b) zainstalowania automatu na własny koszt z doprowadzeniem instalacji elektrycznej i wodnej,
 - c) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP,
 - d) wykonywania w **Przedmiocie najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - e) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** (niezachowania należytej staranności) w **Przedmiocie najmu**,
 - f) zapewnienia pełnego bezpłatnego serwisu i uzupełniania zapasu produktów przeznaczonych na sprzedaż,
 - g) stosowanie się do uwag i zaleceń **Wynajmującego**,
 - h) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - i) wykonywania w **Przedmiocie najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących montażu, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - j) pokrycia w pełnej wysokości szkód wynikłych z winy **Najemcy** lub w wyniku prowadzonej działalności w zakresie instalacji, użytkowania, serwisowania i demontażu automatów vendingowych oraz oferowanych w automatach produktów,
 - k) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - l) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem **Przedmiotu najmu** do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają **Najemcę** bez możliwości ich zwrotu ze strony **Wynajmującego**,

- m) uzgodnienia z **Wynajmującym** wszelkich zmian związanych z przebudową **Przedmiotu najmu**, oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w **Przedmiocie najmu** lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa.
5. **Najemca** zobowiązany jest do przedłożenia **Wynajmującemu** w ciągu 1 miesiąca od zawarcia niniejszej umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania **Wynajmującemu Przedmiotu najmu** w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Najemcę**.
 6. **Najemca** oświadcza, że nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację **Przedmiotu najmu** celem dostosowania go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z zakończeniem umowy, **Wynajmujący** ma prawo żądać, aby **Najemca** – w rozsądnym wyznaczonym mu przed **Wynajmującego** terminie – przywrócił stan **Przedmiotu najmu** do stanu, jaki istniał przed dokonaniem nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym.
 7. Po rozwiązaniu umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek wypowiedzenia umowy w trybie określonym w § 8 **Najemca** odda **Przedmiot najmu** uporządkowany w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.
 8. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu najmu** w terminie ustalonym w ust. 7, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu najmu** w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust.1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z **Przedmiotu najmu**.
 9. Oddanie **Wynajmującemu** przez **Najemcę Przedmiotu** najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli stron.

§ 6.

Wynajmujący wyraża zgodę na dostęp do pomieszczeń w terminie z nim uzgodnionym, w których będą zainstalowane automaty weddingowe, pracownikom serwisowym **Najemcy**, w celach związanych z uzupełnianiem, montażem, konserwacją i serwisem zainstalowanego urządzenia

§ 7.

1. Na automacie nie będą umieszczane reklamy o treści godzącej w dobre obyczaje, niezgodne z porządkiem prawnym, reklamy napojów alkoholowych, piwa bezalkoholowego oraz wyrobów tytoniowych.
2. **Najemca** oświadcza, że oferowane w automatach produkty będą świeże oraz przydatne do spożycia dla ludzi.
3. **Najemca** zobowiązuje się do ciągłej dostępności oferowanych produktów oraz dbania o wygląd estetyczny automatów weddingowych.

§ 8.

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, po uprzednim 3 miesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a które uniemożliwią jej dalsze wykonywanie, a także w przypadku decyzji organów kontrolnych.

2. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
- a) zalega z zapłatą czynszu przez dwa kolejne pełne okresy płatności z zastrzeżeniem §4 ust.7,
 - b) używa **Przedmiot najmu** w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem **Przedmiotu najmu**,
 - c) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
 - d) zaniedbuje **Przedmiot najmu** w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
 - e) nie wniesie w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy lub nie uzupełni kaucji określonej w § 4 ust. 9 umowy w wyznaczonym przez **Wynajmującego** terminie,
 - f) podnajmie lub odstąpi w inny sposób **Przedmiot najmu** osobie trzeciej, bez uzyskania zgody **Wynajmującego**,
 - g) nie złoży w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania **Wynajmującemu Przedmiotu najmu** w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3,
 - h) nie rozpocznie prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1, w terminie 45 dni od dnia przejęcia lokalu, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.

§ 9.

1. **Najemca** zobowiązuje się powiadomić **Wynajmującego** w terminie 7 dni, o każdej zmianie o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy, a mających istotne znaczenia dla jej realizacji. W przypadku niedoinformowania przez **Najemcę** o zmianach określonych w zdaniu poprzednim korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.
2. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody **Wynajmującego** pod rygorem nieważności.

§ 10.

Osobą odpowiedzialną ze strony **Wynajmującego** za realizację niniejszej umowy jest administrator budynku, którego dotyczy **Przedmiot najmu**, a ze strony **Najemcy**, osoba upoważniona przez **Najemcę** i posiadająca identyfikator imienny.

§ 11.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13.

Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstające w trakcie jej realizacji, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia

porozumienia przekazać je do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 14.

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Najemcy** i dwa dla **Wynajmującego**.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:
 - a) formularz oferty – **załącznik nr 1**,
 - b) szczegółowe warunki konkursu – **załącznik nr 2**,
 - c) klauzula informacyjna RODO – **załącznik nr 3**,
 - d) protokół przekazania – **załącznik nr 4**,
 - e) opis przedmiotu umowy – **załącznik nr 5**.

.....

W imieniu **Najemcy**

.....

W imieniu **Wynajmującego**