

UMOWA NAJMU NA CZAS OZNACZONY
NR/2012

zawarta w dniu 2012 r. w Warszawie pomiędzy: Centrum Promocji Kultury w Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy, zwanym w treści umowy WYNAJMUJĄCYM, reprezentowanym przez:

a

.....
zam. Warszawa ul., prowadzący działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod nazwą prowadzonej przez Prezydenta m. st. Warszawy pod numerem REGON, NIP, zwanym w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy, zwany dalej lokalem oznaczony nr 23 w Warszawie przy ul. Brukselskiej 23 uregulowany:
 - w księdze wieczystej KW nr WA6M/00214088/2 oznaczona jako działka ewidencyjna nr 2/1 w obrębie 3-01-22,
 - w księdze wieczystej KW nr WA6M/00396507/5 oznaczone jako działki ewidencyjne nr 3/1, 3/3 w obrębie 3-01-22
 - w księdze wieczystej KW nr WA6M/00477765/3 oznaczona jako działka ewidencyjna nr 187 w obrębie 3-01-22.
2. Powierzchnia obiektu wynosi 1613,84 m², w tym powierzchnia kawiarni 213 m²
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami rozporządzaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal do użytkowania:
 - a) na poziomie -1: zaplecze składające się z magazynów, toalet i pomieszczenia socjalnego o łącznej powierzchni 48m²,
 - b) na poziomie parteru: powierzchnię konsumpcyjną wraz z zapleczem o łącznej powierzchni 85m²,
 - c) na tarasie dachu budynku: powierzchnię kawiarni letniej o powierzchni 80m².
2. Załącznik do niniejszej umowy stanowi oświadczenie, że lokal został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia2012r., zawierającego opis stanu technicznego lokalu oraz rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy.

§ 3

1. Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej w branży gastronomicznej z przeznaczeniem na kawiarnię.
2. Zmiana branży każdorazowo wymaga zgody w formie pisemnej Wynajmującego.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, co, elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa.
- 2) dbałości o estetykę, wystrój i czystość lokalu, ze szczególnym uwzględnieniem sprzątania użytkowanej części wspólnej pomieszczeń, w których spożywane są posiłki.
- 3) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) dbałości i ochrony przed uszkodzeniem czy dewastacją lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, przeznaczonymi do wspólnego użytku,
- 5) niezwłocznego naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najmującego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność w wyposażeniu lokalu,
- 6) ponoszenie pełnej odpowiedzialności materialnej i technicznej za powierzony sprzęt, zgodnie z Protokołem zdawczo – odbiorczym, §2, pkt. 2.
- 7) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) przestrzegania regulaminu obiektu.

§ 6

1. Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw lokalu i jego wyposażenia:
 - konserwacji i naprawy podłóg, powierzchni ściennych i szklanych,
 - napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - naprawy i wymiany urządzeń grzewczych i elektrycznych, za wyjątkiem grzejników, c.o., instalacji sieci c.o.,
 - uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu,

- odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu i naprawę tynków, malowanie drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów ppoż.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - Niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego w formie pisemnej,
 - Udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez najemcę obowiązków wynikających z pkt. 1, Wynajmujący może żądać naprawy szkód powstałych w skutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. W przypadku zaniechania lub zwłoki w dokonaniu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może wykonać we własnym zakresie napraw na koszt Wynajmującego i według swego wyboru żądać należności powstałej z tego tytułu lub potrącić ją z czynszu.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania 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, o których mowa w ust. 1.
5. Osoby do kontaktu odpowiedzialne za należyte wykonanie umowy po stronie Wynajmującego:tel., e-mail.....
Najemcy:tel., e-mail

Czynsz

§ 8

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości:zł netto za 1 m² pow. podstawowej, o której mowa w § 2, pkt. 1a, 1b (słownie:.....) + 23%podatku VAT, co stanowi kwotęzł brutto (słownie:) oraz w okresie od 15 maja do 30 września za powierzchnię kawiarni letniej, o której mowa w §2, pkt. 1c za 1 m² czynsz w wysokościzł netto za 1 m² powierzchni (słownie:.....) + 23%podatku VAT, co stanowi kwotęzł brutto (słownie:). Czynsz płatny z góry do 10-go każdego miesiąca.
2. Wynajmujący wystawi fakturę VAT najpóźniej do 15 dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 9

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 8, Najemca zobowiązuje się zapłaty na rzecz Wynajmującego płatnych jednocześnie z czynszem opłat z tytułu świadczeń dodatkowych za:

- ✓ Ogrzewanie lokalu stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu według stawek odpowiadającym obciążeniom z tego tytułu,
 - ✓ Elektryczność według stanu licznika,
 - ✓ Woda ciepła, zimna oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej według stanów liczników.
2. Stawki za świadczenia dodatkowe wymienione w pkt. 1 ustalają dostawcy tych świadczeń. Zmiana stawek nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę.
 3. Najemca usuwa odpady na własny koszt.

§ 10

Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą na rachunek Wynajmującego nr 43 1060 0076 0000 3200 0130 0410 lub gotówką w kasie Wynajmującego. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności lub rozłożenie płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.

Zmiany stawek czynszu, o których mowa w pkt. 1 następują wówczas, gdy Wynajmujący otrzymuje nowe stawki czynszu.

Wynajmujący będzie waloryzował czynsz najmu co rok o wartość inflacji.

Czas trwania umowy i prowadzenie działalności

§ 11

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas 12 miesięcy, tj. od dnia..... do dnia2012.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta, Najemca wystąpi do Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie stosunku najmu.
3. Czas pracy w lokalu jest samodzielnie ustalany przez Najemcę z Wynajmującym, również w dni ustawowo wolne od pracy (święta).
4. Najemca przekaze Wynajmującemu wykaz osób uprawnionych do przebywania w lokalu oraz pobierania kluczy.
5. Najemca zgodnie z przepisami ppoz i bhp zostawi na portierni Wynajmującego w zaplombowanym worku komplet kluczy do wynajmowanego lokalu oraz wykaz osób, które należy zawiadomić w przypadku zdarzeń losowych.

Przeniesienie praw wynikających z umowy

§ 12

Najemca ma prawo wskazać następcę prawnego występującego w stosunku najmu na dotychczasowych warunkach na wypadek swojej śmierci.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy a w szczególności:
 - a) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu i świadczeń dodatkowych,
 - b) dopuszczenia się Samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ,
 - c) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części,
 - d) używania lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3,
 - 2) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
 - 3) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w terminie 14 dni od wygaśnięcia umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego kaucję w wysokości trzech czynszów miesięcznych na czas trwania umowy, na poczet ewentualnych kosztów poniesionych przez Wynajmującego.

§ 15

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu wraz z wyposażeniem stanowiącym mienie Centrum Promocji Kultury w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy w stanie niepogorszonym. Koszt remontu lokalu obciąża Najemcę. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenie

§ 16

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadomienia się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w pkt. 1, że pismo wysłane pod adres określony w umowie uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

1. Załącznik do umowy stanowi notarialnie poświadczony oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji z art. 777 pkt k.p.c.
2. Koszty zawarcia aktu, o którym mowa w pkt. 1 obciążają Najemcę.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

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

§ 21

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA