

Projekt

## UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu ..... w Warszawie, pomiędzy:

Instytutem Chemii i Techniki Jądrowej z siedzibą przy ul. Dorodnej 16, 03-195 Warszawa,

który reprezentują:

1. ....
2. ....

nr KRS 98738  
NIP 525-000-83-30

zwanym dalej **Wynajmującym**

a  
..... z siedzibą w .....

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**, reprezentowanym przez:

....., działającym na podstawie.....  
.....

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Dorodnej 16 w Warszawie.
2. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia w budynku nr 57 : bufetu, sali konsumpcyjnej oraz zaplecza (piwnicę) w celu prowadzenia bufetu pracowniczego, zwane dalej „lokałem”.
3. Lokal jest wyposażony w sieć wodociągową, elektryczną i kanalizacyjną.

### § 2.

1. W ramach umowy Najemca:

- 1) użytkuje lokal wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu pracowniczego;
- 2) nie może oddawać lokalu ani jego części w podnajem ani użyczenie lub dzierżawę;
- 3) swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń działalności innych użytkowników budynku;
- 4) zobowiązany jest we własnym zakresie utrzymywać lokal i wyposażenie w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym, w tym do codziennego sprzątania i bieżących napraw w lokalu;
- 5) zobowiązuje się do:
  - a) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa (ppoż., BHP), sanitarnych i porządkowych zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawa oraz regulacjach wewnętrznych wydawanych przez Wynajmującego, o których treści został poinformowany.

- b) informowania Wynajmującego o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz uszkodzeniach w przedmiocie najmu, a także natychmiastowego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia powstania dalszych szkód,
  - c) udostępniania lokalu i umożliwiania w nim wykonywania wszelkich prac i czynności należących do Wynajmującego.
- 6) ponosi pełną odpowiedzialność za skutki niewłaściwego korzystania z lokalu, instalacji technicznych i wyposażenia oraz z części budynku należących do wspólnego użytkowania;
  - 7) zwróci Wynajmującemu poniesione wydatki i koszty usunięcia szkód, które zostaną spowodowane z winy Najemcy;
2. W ramach umowy Wynajmujący:
- 1) dba o prawidłowy stan instalacji technicznych w lokalu stanowiących wyposażenie budynku;
  - 2) zapewnia warunki dla dostawy energii elektrycznej i wody (zw i cw) do lokalu oraz centralne ogrzewanie;
  - 3) ubezpiecza budynek od ognia i innych zdarzeń losowych według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych;
  - 4) umożliwia dostęp do pomieszczeń uprawnionym osobom Najemcy, związany z obsługą i prowadzeniem bufetu. Korzystanie z lokalu w dni ustawowo wolne od pracy wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do:
- 1) usuwania z bufetu odpadów stałych i płynnych na podstawie odpowiednich umów;
  - 2) konserwacji i napraw urządzeń i sprzętu, którymi Najemca wyposażył lokal.
4. Wszelkie adaptacje, ulepszenia i przeróbki w lokalu oraz jego wyposażenia mogą być wykonywane pod warunkiem uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wykonane przez Najemcę ulepszenia na stałe związane z lokalem oraz wyposażeniem przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.
6. Umieszczanie tablic informacyjnych, reklam, itp., na zewnątrz lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3.

1. Tytułem czynszu za przedmiot umowy, Najemca płacił będzie Wynajmującemu, począwszy od dnia ....., kwotę 400,00 zł netto miesięcznie (słownie: czterysta zł), powiększoną o należny podatek VAT.
2. Należność będzie płatna na podstawie faktury VAT bez wezwania, do 10 - tego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych.
3. Wysokość czynszu będzie aktualizowana w cyklach rocznych, przy czym pierwsza aktualizacja czynszu nastąpi po rocznym okresie obowiązywania umowy od dnia 1 stycznia roku następnego.  
Za podstawę naliczania nowej wysokości czynszu przyjmowany będzie wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Zmiana stawki na skutek waloryzacji wymaga formy pisemnej i nie będzie podlegała negocjacji.
4. Poza określonym czynszem Najemca będzie ponosił koszty związane z zużyciem wody i energii elektrycznej związanej z działalnością w cenach jednostkowych dostawców.

5. Nieodpłatnie Najemca będzie korzystał z:
- energii elektrycznej służącej do celów oświetleniowych wynajmowanych pomieszczeń,
  - centralnego ogrzewania,
  - ciepłej i zimnej wody zużywanej do celów socjalnych.
6. Kwota miesięcznego czynszu obejmuje udział w kosztach:
- 1) eksploatacji obiektu, podatku od nieruchomości oraz podstawowego ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych;
  - 2) ogrzewania lokalu, wymiany zużytych źródeł światła w lokalu oraz utrzymania w sprawności technicznej instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji budynku.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 1 200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych 00/100) zostanie wniesione na nieoprocentowany depozytowy rachunek bankowy Wynajmującego.
8. Wynajmujący zwróci Najemcy ww. zabezpieczenie lub jego część w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy.

Podstawą zwrotu zabezpieczenia w pełnej wysokości jest wywiązanie się Najemcy z warunków umowy, potwierdzone podpisaniem przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego i odbioru przez Wynajmującego lokalu bez zastrzeżeń.

#### **§ 4.**

1. Bufet Najemca prowadzi własnym staraniem i na własny koszt oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu wynikającą z przepisów obowiązującego prawa, w tym za usługę gastronomiczną i oferowane produkty.
2. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) rozpoczęcia działalności bufetu .....
  - 2) świadczenia usług gastronomicznych zgodnie z obowiązującą technologią i należytą starannością oraz na warunkach określonych w „Regulaminie konkursu” w połączeniu z jego ofertą przyjętą przez Wynajmującego w wyniku rozstrzygniętego konkursu;
  - 3) wykonywania obowiązków wynikających z prowadzenia bufetu określonych przepisami sanitarno-higienicznymi;
  - 4) przedstawienia Wynajmującemu zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej najpóźniej w dniu protokolarnego przekazywania lokalu Najemcy.
3. Najemca na własny koszt wyposaża w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia bufetu zgodnie z wymogami sanitarnymi i technologicznymi. Wyposażenie lokalu pozostaje własnością Najemcy.

#### **§ 5.**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia.
2. Przekazanie lokalu Najemcy oraz jego zwrot Wynajmującemu będzie dokonany protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 10 dni, odpowiednio od zawarcia i ustania umowy.
3. Po ustaniu umowy z jakiegokolwiek przyczyny, Najemca zobowiązuje się opuścić lokal oraz zwrócić Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym wraz z wyposażeniem stanowiącym własność Wynajmującego, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowej eksploatacji.

4. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, biegnącego od daty doręczenia pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu.
5. W sytuacji zaistnienia zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
6. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
7. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:
  - 1) zalegania z czynszem za dwa miesiące najmu i nie uregulowania w całości zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie;
  - 2) naruszania przez Najemcę warunków umowy, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego do przywrócenia stanu zgodnego z warunkami umowy;
  - 3) stwierdzenia niezgodnego z umową korzystania przez Najemcę z lokalu oraz sprzętu i instalacji technicznych wyposażenia lokalu.

## § 6.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz uregulowania Regulaminu konkursu ofert, załącznik nr 1 do umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jak również składane w trakcie jej realizacji oświadczenia, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wykaz załączników do umowy:

1. Oferta Najemcy
2. Regulamin konkursu ofert

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY