

UMOWA NAJMU NRBO/2018/MZ

zawarta w dniu 2018 roku w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, w ramach którego działa **Ośrodek Sportu i Rekreacji w Dzielnicy Bemowo** z siedzibą w Warszawie (kod 01-494) przy ul. Oławskiej 3a, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

..... - p.o. Dyrektora działającego na podstawie pełnomocnictwa nr z dnia roku wydanym przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy

a

..... zamieszkałym/łą w przy ul., przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą na podstawie wpisu do ewidencji prowadzonej przez pod nr, (załącznik nr 2)REGON:, (NIP: zwanym/ną w treści umowy „**Najemcą**”,

lub

..... z siedzibą w Warszawie (kod:) przy ul., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd pod numerem KRS:....., (załącznik nr 2) REGON :, NIP :, o kapitale zakładowymPLN (dotyczy sp. z o.o. i s.a.), w tym kapitale wpłaconym (dotyczy s.a.), zwaną w treści umowy „**Najemcą**”, reprezentowaną przez:

o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo zarządzania w imieniu m.st. Warszawa powierzchnią stanowiącą przedmiot najmu znajdującą się w obiekcie położonym w Warszawie, to jest w budynku Pływalni „Pingwin” przy ul. Oławskiej 3a.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania 2 m² powierzchni użytkowej (załącznik nr 1) na warunkach określonych w niniejszej umowie, z przeznaczeniem na działalność polegającą na zainstalowaniu w obiekcie wymienionym w ust. 1 automatów vendingowych zapewniających odpłatnie ciepłe i zimne napoje gazowane i niegazowane, przekąski, kanapki, słodczyce, zupki i inne.

Obowiązki Najemcy

§ 2

1. Najemca może użytkować wynajmowaną powierzchnię jedynie w sposób zgodny z przyjętym w umowie przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2.
2. Najemca zobowiązuje się do wstawienia do obiektu Pływalni „Pingwin” urządzeń nie starszych niż jeden rok od daty ich produkcji.
3. Wszelkie zmiany, przebudowa, adaptacje czy ulepszenia i przeróbki mogą być dokonane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń budynków.
5. Najemca bez pisemnej zgody nie może rozporządzać powierzchnią, a w szczególności nie może oddawać powierzchni będącej przedmiotem najmu w podnajem lub użyczać osobom trzecim.
6. Prezentowanie, z wyjątkiem tablicy informacyjnej określającej nazwę Najemcy, innych znaków i reklam wymaga zgody Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania automatów vendingowych w czystości i stałej ilości towaru w nich.
8. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia obecności serwisanta jeden raz dziennie.
9. Wszelkie awarie automatów vendingowych, związane z pobraniem opłaty a brakiem wydania towaru Najemca będzie regulował w tym samym dniu, samodzielnie i zobowiązany jest do umieszczenia takiej informacji w widocznym dla klienta miejscu na automacie vendingowym.
10. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów porządkowych, p.poż, sanitarnych i bezpieczeństwa zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych oraz przepisach ustalonych przez Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązany jest na własny koszt utrzymywać wynajmowaną powierzchnię w należyłym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
12. Najemca zobowiązany jest pod rygorem odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
13. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone w mieniu i na osobie na skutek swojej działalności związanej z wykonywaniem niniejszej umowy. Koszty związane z usunięciem szkód w mieniu Najemca pokrywa w ciągu 14 dni od przedłożenia faktury za wykonane prace.
14. Najemca zobowiązany jest do udostępniania powierzchni w celu wykonania niezbędnych prac, do których zobowiązany jest Wynajmujący.
15. Do obowiązków Najemcy należy utrzymanie czystości powierzchni przeznaczonej na potrzeby prowadzonej działalności.

Czas trwania umowy

§ 3

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony do dnia 2018 r. do dnia 2018 r.
2. Działalność, o której mowa w § 1 umowy, może być prowadzona 7 dni w tygodniu w godzinach pracy obiektów Wynajmującego.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy
4. Najemca po wygaśnięciu umowy zobowiązuje się przekazać użytkowaną powierzchnię i jej przynależności w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z budynkiem stają się własnością Wynajmującego.

Opłaty

§ 4

1. Miesięczny czynsz za najem powierzchni określonej w § 1 umowy wynosi netto (słownie:) powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług tj. 23% VAT.
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony pod numerem 36 1030 1508 0000 0005 5100 2004 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od terminu doręczenia faktury.
3. Najemca oświadcza, że jest / nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada NIP
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
6. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na zaległy czynsz, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący.
7. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu, roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód, pogorszenia stanu wynajętej powierzchni, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych Najemca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej miesięcznemu czynszowi tj. w wysokości (słownie:).
8. Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: 61 1030 1508 0000 0005 5100 2039 w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
9. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 7, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę
10. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 7, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 7 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
11. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
12. Kaucja zostanie zwrócona Wynajmującemu wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

Rozwiązanie umowy

§ 5

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach, gdy Najemca :
 - 1) Opóźnia się w zapłacie czynszu najmu przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, lub
 - 2) używa wynajętą powierzchnię w sposób sprzeczny z umową lub z jej

przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób, lub

- 3) oddał powierzchnię w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez wymaganej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) nie wniósł kaucji w terminie wskazanym w § 4 ust. 8, lub
 - 5) w przypadku nie uzupełnienia asortymentu, po drugim zawiadomieniu lub
 - 6) w przypadku, gdy awaria automatu, o której mowa w § 2 ust. 10 w ciągu tygodnia powtórzy się minimum 3 razy i nie zostanie na trwałe usunięta. A na jej dowód zostanie złożona pisemnie skarga w sekretariacie Wynajmującego przez osobę korzystającą z urządzenia.
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
 3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2, wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
 4. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowaną powierzchnię Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami. W przypadku niestawienia się Najemcy w celu przekazania wynajmowanej powierzchni i mimo przesłanego pisemnego powiadomienia z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia powierzchni na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiący załącznik nr 3.
 5. W przypadku korzystania przez Najemcę z powierzchni bez tytułu prawnego po rozwiązaniu umowy Wynajmujący ma prawo naliczyć czynsz podwyższony. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu podwyższonego, tj. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania powierzchni. Czynsz podwyższony będzie naliczany i pobierany za pełny miesiąc, również w przypadku wydania powierzchni w trakcie danego miesiąca.

Kary umowne

§ 6

1. **Wynajmujący** ma prawo naliczyć **Najemcy** niżej wymienione kary umowne:
 - 1) z tytułu nie wywiązania się z obowiązku określonego w § 2 ust 4,7,12,13 w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek;
 - 2) z tytułu naruszenia, któregośkolwiek z obowiązków wskazanych w § 2 poza ust. 8, 9,10 w wysokości 1 500,00 zł za każde naruszenie
 - 3) z tytułu rozwiązania umowy na warunkach określonych w § 5 w wysokości 1 500,00 zł
 - 4) z tytułu uszkodzenia udostępnionej powierzchni w wysokości 1 000,00 zł;
2. Postanowienia dotyczące kar umownych nie wyłączają prawa Stron do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, wynikających z Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku rozwiązania umowy, postanowienia niniejszego paragrafu pozostają wiążące dla Stron.

Doręczenia

§ 7

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
 - 1) Wynajmujący – Ośrodek Sportu i Rekreacji m.st. Warszawy w Dzielnicy Bemowo, ul. Oławska 3a, 01 – 494 Warszawa
 - 2) Najemca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową będą rozpatrywane w pierwszej kolejności polubownie. Jeżeli Strony nie rozwiążą sporu polubownie w ciągu 1 miesiąca, spory rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Żadna ze Stron nie może przenieść swoich praw, ani powierzyć wykonywania swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, której udzielenia druga Strona nie może bezzasadnie odmówić. Wszelkie niedozwolone przeniesienie praw lub obowiązków będą uznane za nieważne.
5. Wszelkie zawiadomienia i inne komunikaty dotyczące niniejszej umowy lub z nią związane będą mieć formę pisemną i będą składane osobiście lub listem poleconym na adresy podane przez Strony we wstępie umowy.
6. Wynajmujący/Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 ze zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 9

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 10

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 11

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki

Załącznik nr 1 – Plan graficzny przedmiotu najmu

Załącznik nr 2 – KRS lub CEiDG

Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca:

Warszawa, dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy najmu nr z dnia,

Najemca.....
.....

Otrzymuje/wydaje:

2 m² powierzchni (z gniazdami elektrycznymi) stanowiącą własność miasta stołecznego Warszawy, położoną w Dzielnicy Bemowo przy ul z przeznaczeniem pod urządzenia vendingowe, która będzie użytkował od dnia/używał do dnia

Z dniem przekazania powierzchni pod urządzenia vendingowe obowiązki związane z utrzymaniem powierzchni w należyтым porządku przechodzą na Najemcę..

UWAGI:

.....
.....
.....
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i 1 egzemplarz Wydierżawiający.

w imieniu Wynajmującego
protokół podpisali:

w imieniu Najemcy
protokół podpisali: