

UMOWA NAJMU NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu2013 r. w Warszawie pomiędzy:

Centrum Promocji Kultury w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy z siedzibą przy ul. Podskarbińskiej 2 w Warszawie, NIP 113-19-83-943, Regon 011217870, reprezentowanym przez **Barbarę Małgorzatę Gebler- Wasiak – Dyrektor**, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydent m.st. Warszawy z dnia 18.12.2007 r., zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

.....
NIP Regon
zwanym w treści umowy **Najemcą** o następującej treści:

Przedmiot umowy

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy, zwany dalej lokalem jest częścią składową nieruchomości zabudowanej o nr 5/1, 3/13 w obrębie 3-06-03 położonej przy ul. Pawlikowskiego 2 w Warszawie.
2. Powierzchnia lokalu wynosi 31,82 m².
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal do używania.
2. Załącznik do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru lokalu wraz z planem lokalu oraz oświadczeniem, że lokal został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 2013 r., 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 pkt. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 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 Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

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

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
 - 2) dbałości o estetykę, wystrój i czystość lokalu ze szczególnym uwzględnieniem sprzątanía użytkowanej części wspólnej pomieszczeń w których spożywane są posiłki;
 - 3) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, a w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza;
 - 4) stosowania i przestrzegania wytycznych Dyrektora Centrum Promocji Kultury dotyczących porządku domowego;
 - 5) dbałości i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi przeznaczonymi do wspólnego korzystania, a w szczególności wejścia głównego, foyer, wc oraz otoczenia budynku;
 - 6) niezwłocznego naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po jego stronie lub osób za które ponosi odpowiedzialność w wyposażeniu lokalu;
 - 7) przeprowadzenia na własny koszt dezynsekcji wynajmowanego lokalu co 6 miesięcy;
 - 8) ponoszenia pełnej odpowiedzialności materialnej i technicznej za powierzony mu sprzęt wymieniony poniżej:
 - a) *POMIESZCZENIE II piętro:*
 - a₁) zlew metalowy jednokomorowy stojący – 1 sztuka;
 - a₂) stół metalowy stojący (Gort) – 1 sztuka;
 - a₃) zmywarka model G 3 40 230 V 50HZ – 1 sztuka;
 - a₄) szafka metalowa – 3 półki – 1 sztuka.
 - b) *ANEKS KUCHENNY:*
 - b₁) okap (PLASTMET) TYP DC 1012 – 1 sztuka;
 - b₂) kuchnia elektryczna z płytą ceramiczną AMICA typ. 601CE 3.333 YW – 1 sztuka;
 - b₃) zamrażarka LIEBHERR – 1 sztuka;
 - b₄) bczar jezdny ze wspólną komorą Gort GBJ4012 – 088EK – 1 sztuka;
 - b₅) szafka z blatem – 1 sztuka;
 - b₆) szafka zlewozmywakowa z wpuszczonym zlewem jednokomorowym – 2 sztuki;
 - b₇) lada z blatem – 1 sztuka.
 - c) *POMIESZCZENIE D5 2.13:*
 - c₁) okap (PLASMET) TYP DC 1012 – 1 sztuka;
 - c₂) kuchnia elektryczna z płytą ceramiczną TYP 601 CE 3.333YW – 1 sztuka;
 - c₃) chłodziarka wolnostojąca LIEBHERR – 1 sztuka;
 - c₄) grzejnik – 1 sztuka;
 - c₅) szafka z blatem – 1 sztuka;
 - c₆) szafka zlewozmywakowa z wpuszczonym zlewem dwukomorowym – 1 sztuka;
 - c₇) szafka zlewozmywakowa z wpuszczonym zlewem jednokomorowym – 1 sztuka.
 - d) *POMIESZCZENIE D5 2.15:*
 - d₁) zlew metalowy jednokomorowy stojący GORT – 1 sztuka.
 - e) *POMIESZCZENIE D6 2.1:*
 - e₁) regał metalowy z 4 półkami – 1 sztuka;
 - e₂) zmywarka GORT – 1 sztuka;
 - e₃) chłodziarka GORT – 1 sztuka.

- f) *POMIESZCZENIE D5 2.12:*
 - f₁) umywalka – 1 sztuka;
 - f₂) grzejnik – 1 sztuka;
 - f₃) szafka metalowa – 2 sztuka.
- g) *POMIESZCZENIE DŁ 4 2.14:*
 - g₁) Muszla klozetowa - 1 sztuka;
 - g₂) deska klozetowa – 1 sztuka.

§ 6

1. Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw lokalu i jego wyposażenia:
 - 1) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych;
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
 - 3) konserwacji, naprawy, wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony;
 - 4) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych i elektrycznych, za wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.;
 - 5) uzupełniania, oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu;
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 7) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu;
 - 8) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z pkt. 1 niniejszego paragrafu, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
3. W przypadku zaniechania lub zwłoki dokonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego i według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności 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 pkt. 1 niniejszego paragrafu.

Czynsz

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz za najem lokalu, o którym mowa w § 1 pkt. 1 i 2 w wysokości 400 (słownie: czterysta) złotych oraz 23% podatek VAT – 92 (dziewięćdziesiąt dwa) złote, płatny do dnia 10 każdego miesiąca z góry.
2. Wynajmujący wystawi fakturę VAT najpóźniej do 15 dnia miesiąca z góry.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.

§9

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 8 pkt. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego płatnych jednocześnie z czynszem opłat z tego tytułu świadczeń dodatkowych za:
 - 1) ogrzewanie lokalu stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu według stawek odpowiadającym obciążeniom z tego tytułu;
 - 2) elektryczność według stanu licznika;
 - 3) woda ciepła, zimna oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej według stanów liczników.
2. Stawki za świadczenia dodatkowe wymienione w pkt. 1 niniejszego paragrafu ustalają dostawcy tych świadczeń. Zmiana stawek nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę.
3. Najemca usuwa odpady na własny koszt.

§ 10

1. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą na rachunek Wynajmującego lub gotówką w kasie Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności lub rozłożenie płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 pkt. 1 za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.
2. Zmiany stawek czynszu, o których mowa w § 8 pkt. 1 następują zawsze wtedy kiedy Wynajmujący otrzymuje nowe stawki czynszu.

Czas trwania umowy i prowadzenia działalności

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 2013 r. do dnia 2014 r.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że na trzy 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 ustalony przez Najemcę z Wynajmującym, również w dni ustawowo wolne od pracy.
4. Najemca przekazuje Wynajmującemu wykaz osób uprawnionych do przebywania w lokalu oraz pobierania kluczy.
5. Najemca zgodnie z przepisami ppoż. i bhp zostawi na portierni Wynajmującego w zaplombowanym worku komplet kluczy wynajmowanego lokalu oraz wykaz osób, które należy zawiadomić w przypadku zdarzeń losowych.

Przeniesienie praw wynikających z umowy

§ 13

Najemca ma prawo wskazać następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu na dotychczasowych warunkach na wypadek swojej śmierci.

Rozwiązanie umowy

§ 14

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 w 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 pkt. 1.
 - 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.
2. Wynajmujący udziela Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 15

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 wskazane przez Wynajmującego wadium w wysokości trzech czynszów miesięcznych na czas trwania umowy, na poczet ewentualnych kosztów poniesionych przez Wynajmującego.

§ 16

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

Doręczenia

§ 17

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania 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 niniejszego paragrafu, że pismo wysłane pod adres określony w umowie uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 18

1. Załącznik do umowy stanowi notarialnie poświadczony oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji z art. 777 pkt. 4 k.p.c. co do obowiązku zapłacenia w terminie opłat i czynszu o którym mowa w § 8 pkt. 1.
2. Koszty zawarcia aktu, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu obciążają Najemcę.

§ 19

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA