UMOWA

NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu .......................... w Warszawie

pomiędzy Uniwersytetem Warszawskim z siedzibą w Warszawie, ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, zwanym w dalszym ciągu **„Wynajmującym”,** reprezentowanym przez Kanclerza UW mgr inż. Jerzego Pieszczurykowa ,

a………………….., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczpospolitej Polskiej/KRS posługującym się nr NIP:…………………, REGON…………………..

zwaną dalej **Najemcą**,

a łącznie zwanymi **„Stronami”**

została zawarta umowa następującej treści:

§1

1.Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie biurowe na parterze budynku przy ul. Belwederskiej 26/30 w Warszawie, zwane dalej „Lokalem” o łącznej powierzchni 203,24 m2, zgodnie z planem stanowiącym Z*ałącznik nr 1* do niniejszej umowy. Załącznik nr 1 stanowi integralną część umowy.

2. W wynajmowanym Lokalu będzie prowadzona………………………………………………... . Zmiana rodzaju prowadzonej działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczność, c.o., c.w. instalację p.poż.

§ 2

Najemca dokona odbioru Lokalu w ciągu 3 (trzech) roboczych dni, licząc od daty podpisania niniejszej umowy. Z czynności tej sporządzony będzie protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący integralną część niniejszej umowy.

§ 3

1. Umowa najmu zawarta została na czas określony od ……………………. do ……………….r. z możliwością jej rozwiązania z ważnych powodów z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

2. Do ważnych powodów nie zalicza się możliwości osiągnięcia przez Wynajmującego wyższego zysku z lokalu, poprzez oddanie go do używania osobie trzeciej.

3. Strony mogą postanowić o przedłużeniu niniejszej umowy w drodze zawarcia aneksu. O zamiarze przedłużenia umowy Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego w terminie co najmniej trzech miesięcy przed okresem wygaśnięcia umowy.

§ 4

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny w

 wysokości:

 ………………….. zł/m2 x 203,24 m2 = ………………….zł netto + obowiązujący podatek VAT.

(słownie: …………………………….. zł netto + obowiązujący podatek VAT)

2. Oprócz czynszu Najemca płacić będzie Wynajmującemu następujące opłaty eksploatacyjne:

a) energię cieplną, obliczaną comiesięcznie jako iloczyn wynajmowanej powierzchni i wskaźnika kosztów energii cieplnej przypadającej na metr kwadratowy powierzchni. Wskaźnik obliczany jest zgodnie z wysokością faktury SPEC.

b) dostawę wody i odprowadzanie ścieków, naliczana comiesięcznie wg wskazań licznika zgodnie z obowiązującą stawką, refaktura na podstawie faktur MPWiK

c) wywóz nieczystości, obliczany comiesięcznie jako iloczyn wynajmowanej powierzchni i wskaźnika kosztów wywozu przypadającej na metr kwadratowy powierzchni. Wskaźnik obliczany zgodnie z aktualną deklaracją.

d) energię elektryczną, naliczaną comiesięcznie, zgodnie ze wskazaniami licznika energii elektrycznej, jako iloczyn wskazań licznika i ceny jednej KWh wynikającej z faktur dostawcy energii elektrycznej.

3. Najemca ma prawo do wglądu faktur dostawców, w celu sprawdzenia prawidłowości naliczeń.

4. Do wszystkich płatności określonych w § 4 ust. 2 doliczana będzie obowiązująca stawka podatku VAT.

5.Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 oraz opłaty, o której mowa w ust. 2 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie kwotę: …………..zł netto + obowiązujący podatek VAT (słownie: …………………… zł netto + obowiązujący podatek VAT), stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości obciążający przedmiot najmu. O zmianie stawki podatku, Najemca będzie powiadamiany pisemnie bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.

6. Z dniem 1 marca każdego roku, począwszy od 2021 r. stawka czynszu może ulec podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłaszany przez Prezesa GUS. Podwyższenie stawki czynszu następuje automatycznie, bez konieczności zmiany umowy. Dla ważności dokonanej waloryzacji wymagane jest pisemne zawiadomienie Najemcy o zmianie wysokości czynszu, wraz z podaniem informacji o zastosowanym wskaźniku indeksacji i jego wysokości.

§ 5

1. Czynsz określony w § 4 ust. 1 oraz opłata określona w § 4 ust. 5 płatne będą przez Najemcę co miesiąc z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Opłaty, o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z dołu, za miesiąc, za który przypada należność, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz i inne opłaty Wynajmującemu w terminach i w sposób określony w niniejszej umowie bez dokonywania jakichkolwiek odliczeń, obniżek lub potrąceń, z wyjątkiem okoliczności przewidzianych umową.

2.W przypadku niedotrzymania terminów płatności, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe, płatne w ciągu 7 dni od daty otrzymania noty obciążeniowej.

3.Opóźnienie Najemcy z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa okresy płatności stanowi dla Wynajmującego podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. W takim przypadku, Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o swoim zamiarze, wyznaczając mu dodatkowy termin. Uregulowanie przez Najemcę zaległych płatności w wyznaczonym terminie, skutkuje brakiem podstawy do rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego.

4. W terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, Najemca przekaże Wynajmującemu oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy. Niezłożenie tego oświadczenia we wskazanym terminie uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy Najmu bez wypowiedzenia oraz bez dodatkowych wezwań.

5. Niedostarczenie aktu notarialnego w wymaganym terminie uprawnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy Najmu bez wypowiedzenia oraz bez dodatkowych wezwań. Koszty aktu notarialnego ponosi Najemca.

§ 7

1.Najemca, w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, wpłaci na rachunek wskazany przez Wynajmującego kaucję gwarancyjną o równowartości 2-miesięcznego czynszu zwaną dalej „Kaucją Gwarancyjną” w wysokości określonej w § 4 ust. 1. Kaucja Gwarancyjna stanowić będzie zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy.

2. Kaucja Gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy przez Wynajmującego w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w kwocie nominalnej, po ewentualnym potrąceniu należności Wynajmującego, na wskazany na piśmie przez Najemcę rachunek bankowy.

3.Wynajmujący może potrącić z Kaucji Gwarancyjnej należności, których Najemca nie uregulował w terminie przewidzianym w niniejszej umowie a w przypadku wyrządzenia Wynajmującemu szkody – w terminie wynikającym z wezwania do zapłaty. Najemca ma obowiązek uzupełnienia kwoty Kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od dnia powiadomienia Najemcy o skorzystaniu przez Wynajmującego ze swego prawa.

4. Nieprzekazanie Wynajmującemu Kaucji Gwarancyjnej w terminie określonym w ust. 1 lub nie uzupełnienie kaucji, zgodnie z ust. 3**,** stanowiło będzie podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 8

1.Wynajmujący umożliwi dostęp i użytkowanie lokalu 7 dni w tygodniu, w godzinach ……., przez wszystkie dni w roku.

2.Wynajmujący nie odpowiada za czasowe przerwy w dostawach mediów powodujące ich wyłączenie z przyczyn nie leżących po jego stronie.

§ 9

1. Najemca po zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oświadcza, że nadaje się on do umówionego użytku i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

2. Najemca może dokonywać adaptacji, przebudowy lub przeróbek lokalu do potrzeb prowadzenia swojej działalności tylko na własny koszt i po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego oraz za pisemną jego zgodą.

3. Najemca ma prawo przeprowadzać prace remontowo-budowlane, po uzyskaniu pisemnej zgody Kanclerza ds. Technicznych UW.

4.Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na lokal ani w trakcie trwania umowy, ani po jej ustaniu.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się :

a) używać lokal z należytą starannością i wyłącznie z przeznaczeniem, określonym w § 1 ust.2 niniejszej umowy;

c) wykonywania we własnym zakresie bieżących napraw lokalu wynikających z używania, bez konieczności informowania i uzgadniania zakresu prac z Wynajmującym;

d) przestrzegać zasad BHP i ppoż., a także sprzątać lokal we własnym zakresie i na swój koszt (bez powierzchni wspólnej);

e) niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego albo ochronę budynku o powstałych awariach instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania, wody.

f) udostępniać lokal w przypadku zaistnienia potrzeby dokonywania napraw, po uzgodnieniu dogodnych terminów dla Stron niezaburzających normalnego trybu funkcjonowania Stron;

g) udostępnić lokal w przypadku obligatoryjnych przeglądów budynku.

2. Najemca jest odpowiedzialny za wszelką swoją działalność oraz swoich klientów, która spowoduje lub wpływać będzie na pogorszenie stanu lokalu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia. Koszty napraw szkód w pomieszczeniu i towarzyszących instalacji powstałych z tego tytułu będą płatne przez Najemcę w ciągu 10 dni od daty otrzymania rachunku Wynajmującego.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu szkód u osób trzecich (w tym z tytułu śmierci, uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia) spowodowanych działaniem lub zaniechaniem Najemcy na terenie budynku a w szczególności jego pracowników, zarządców, pełnomocników i zleceniobiorców. Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie lokalu niczego, co mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu zawarcie umów ubezpieczeniowych z firmami ubezpieczeniowymi akceptowanymi przez Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów prawa obowiązującego dla prowadzonej przez niego działalności oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników, innych osób działających w jego imieniu i na jego rzecz oraz osób korzystających z przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.

§ 11

Najemca nie może oddawać osobom trzecim całości lub części lokalu w podnajem lub dzierżawę albo użyczenie bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego w formie aneksu.

§ 12

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników, znajdujące się w lokalu oraz za szkody powstałe w tym mieniu w wyniku kradzieży, pożaru i innych żywiołów. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Najemcy umyślnie lub w wyniku rażącego niedbalstwa.

2. Wynajmujący odpowiedzialny jest za stan techniczny budynku, właściwe funkcjonowanie urządzeń budynku będących własnością Wynajmującego, części wspólne. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad, jeżeli wady te uniemożliwiają Najemcy korzystanie z lokalu lub prowadzenie działalności i nie są wynikiem działania Najemcy.

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, niezależnie od innych środków i uprawnień przysługujących mu z mocy prawa i niniejszej umowy, jeżeli zaistnieje którakolwiek z wymienionych niżej okoliczności:

1) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu i innych opłat przez co najmniej dwa pełne okres płatności;

2) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję budynku, albo używa pomieszczeń w sposób pociągający za sobą znaczne ich zniszczenie;

3) Najemca wykracza w sposób rażący przeciw obowiązującemu porządkowi publicznemu oraz w przypadku zajść z uczestnictwem gości lokalu godzącym w dobre imię Uczelni;

4) Najemca oddaje w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu w całości lub w części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego w formie aneksu do umowy.

5) wobec Najemcy wszczęto postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, układowe lub egzekucyjne.

2. Najemca może jednostronnie rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, jeśli z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego przedmiot najmu stał się niezdatny do określonego w § 1 ust. 2 celu gospodarczego, w tym:

1) na skutek nadmiernej, uciążliwej i długotrwałej emisji hałasu w obrębie budynku;

2) na skutek częstych awarii wynikających z winy Wynajmującego, zwłaszcza awarii instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania;

3) na skutek uciążliwości lub niemożności usunięcia skutków awarii;

W przypadku takiej rezygnacji Najemcy nie służy względem Wynajmującego żadne roszczenie odszkodowawcze, w tym z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści.

§ 14

1. Po rozwiązaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.

2. Przekazanie pomieszczenia Wynajmującemu przez Najemcę nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym w terminie ustalonym przez Wynajmującego w porozumieniu z Najemcą, nie później niż 14 dni od ustania stosunku najmu. W przypadku nie przybycia Najemcy, Wynajmujący może sporządzić jednostronnie protokół zdawczo-odbiorczy.

3.W przypadku używania lokalu bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania w wysokości 200% czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc.

4. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy w Przedmiocie Umowy pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony,
a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go na piśmie przez Wynajmującego na adres ………, pozostawione w Przedmiocie Umowy rzeczy, traktowane będą jako porzucone przez Najemcę

§ 15

Wszelkie zmiany warunków najmu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA WYNAJMUJĄCY