

## UMOWA NAJMU Nr .....

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

**Skarbem Państwa – Kasą Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego**, z siedzibą w Warszawie, Al. Niepodległości 190, 00-608 Warszawa, NIP 5260013054, REGON 012513262, który reprezentuje:

**Pan Kazimierz Sionek** – Dyrektor Biura Administracji i Inwestycji, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Nr 20/2017 z dnia 20 stycznia 2017 r.

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

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

NIP: , REGON:

zwanym dalej **Najemcą**,  
 zwanych dalej łącznie **Stronami**.

W związku z wyborem w dniu ..... 2020 r. oferty dokonany w trybie konkursu ofert na „Najem lokalu w celu prowadzenia bufetu/stołówki znajdującego się w budynku przy Al. Niepodległości 190 w Warszawie”, zawarta została umowa o następującej treści:

### § 1.

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Warszawie przy Al. Niepodległości 190.
2. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 47,77 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (bufet/stołówka), zlokalizowany na parterze budynku, położonego w Warszawie przy Al. Niepodległości 190, składający się z następujących pomieszczeń:
  - 1) sali konsumpcyjnej z bufetem o powierzchni – 33,22 m<sup>2</sup>,
  - 2) zaplecza kuchennego o powierzchni – 13,08 m<sup>2</sup>,
  - 3) zaplecza socjalnego o powierzchni – 1,47 m<sup>2</sup>,
 zwany w dalszej części umowy „lokałem”
3. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal opisany w § 1 ust. 2 wraz z urządzeniami i wyposażeniem znajdującym się w lokalu.
4. Lokal posiada urządzenia i wyposażenie szczegółowo wymienione w załączniku Nr 2 do umowy.



5. W lokalu Wynajmujący realizować będzie usługę gastronomiczną zgodnie ze złożoną ofertą (załącznik nr 4) stanowiącą integralną część umowy oraz Regulaminem konkursu (załącznik nr 3).
6. Uruchomienie bufetu/stołówki, o którym mowa w ust. 2, nastąpi w terminie 7 dni, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 2.

### Czas trwania stosunku najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 3 lat, począwszy od dnia 1 września 2020 r. do dnia 1 września 2023 r. z zastrzeżeniem § 11 niniejszej umowy.

## § 3.

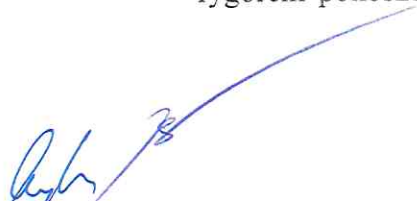
### Obowiązki i uprawnienia Najemcy

Korzystanie przez Najemcę z lokalu odbywać się będzie na następujących zasadach:

- 1) Najemca zobowiązuje się użytkować lokal będący przedmiotem najmu wraz z jego wyposażeniem, w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zarządzeń administracyjnych wydanych przez Wynajmującego.
- 2) Bufet/stołówka będzie ogólnie dostępny dla pracowników Wynajmującego oraz jego klientów. Najemca zobowiązuje się, że bufet/stołówka będzie czynny we wszystkie dni robocze w godzinach od 8:00 do 16.00. Wynajmujący dopuszcza przedłużenie czasu otwarcia, w zależności od okoliczności i uprzedniej zgody Wynajmującego.
- 3) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem (nawet bezpłatnie) lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych,
- 4) Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym,
- 5) Najemca zobowiązany jest do zachowania w lokalu bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych.

## § 4.

1. Najemca oświadcza, iż posiada wymagane przez przepisy prawa świadczenia i zezwolenia dla prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym zwłaszcza określone wymogami Państwowej Inspekcji Sanitarnej.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. Najemca zobowiązuje się pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na



- piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w lokalu.
  4. Najemca na własny koszt będzie dokonywał:
    - 1) okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego separatora tłuszczów,
    - 2) czyszczenia (co najmniej 2 razy w roku kalendarzowym) separatora tłuszczów, a na potwierdzenie tego przedstawi Wynajmującemu dokumenty, potwierdzające wykonanie usługi przez wyspecjalizowany podmiot, posiadający stosowne uprawnienia.

## § 5.

### Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący zadba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii cieplnej i wody.
2. Wynajmujący zapewni Najemcy dojazd do budynku w godzinach urzędowania, a poza nimi, po uprzednim uzgodnieniu ze służbami ochrony budynku.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych będących jego własnością lub pozostających w jego dyspozycji, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia lub zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w oparciu o fakturę dokumentującą koszty usunięcia uszkodzeń.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych znajdujących się w lokalu objętym przedmiotem najmu.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokalu objętego umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.
7. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia następujących świadczeń:
  - 1) udostępnienia energii elektrycznej,
  - 2) dostawy wody oraz przyjmowania ścieków,
  - 3) udostępnienia pojemników na nieczystości,
  - 4) udostępnienia energii cieplnej.

## § 6.

### Czynsz

1. 1. Obowiązująca stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni wynosi .....zł brutto (słownie złotych:.....). Łączna wartość wynagrodzenia z tytułu miesięcznego czynszu wynosi .....brutto (słownie złotych:.....)
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, poczynszy od dnia podpisania umowy najmu wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 6.



3. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Czynsz ulegnie zmianie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym weszło w życie przedmiotowe ogłoszenie.
5. Dopuszcza się coroczną waloryzację cen dań przedstawionych w formularzu ofertowym w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja cen może nastąpić w roku 2021.
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

#### § 7.

##### **Inne obciążenia Najemcy**

1. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 6, Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat dodatkowych związanych z przedmiotem najmu, tj. energii elektrycznej, energii cieplnej CO, wywozu nieczystości, zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków.
2. Koszty za korzystanie ze świadczeń, o których mowa w ust. 1 rozliczane będą w następujący sposób:
  - a) koszty zużytej energii elektrycznej, dostawy wody, odprowadzania ścieków – według wskazań podliczników, według stawek określonych przez dostawców mediów,
  - b) koszty związane z wywozem nieczystości – według stawki określonej w umowie ....., przyjmując jako podstawę do rozliczeń pojemniki o pojemności 120 (sto dwadzieścia) litrów dwa razy w miesiącu,
  - c) koszty związane z centralnym ogrzewaniem – dzieląc sumę rzeczywistych kosztów poniesionych za zakupione ciepło przez powierzchnią grzewczą lokali w budynku Wynajmującego w Warszawie przy Al. Niepodległości 190. Otrzymany wynik stanowi koszt ogrzewania, przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym. Tak wyliczony koszt ogrzania zostaje pomnożony przez ilość m<sup>2</sup> powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 2.
3. Zapłata przez Najemcę należności z tytułu opłat dodatkowych, następować będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury.
4. Wysokość opłat dodatkowych będzie ulegała zmianie, stosownie do zmian stawek jednostkowych wprowadzanych przez dostawców mediów lub usług i będzie obowiązywać od chwili ich wprowadzenia.
5. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

#### § 8.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej oraz opłat dodatkowych, podając w powiadomieniu termin ich obowiązywania.
2. Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.



## § 9.

W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 7, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.

## § 10.

### Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
  - 1) opóźnienia terminu uruchomienia bufetu/stołówki, o którym mowa w § 1 ust. 5, w wysokości 1 % kwoty miesięcznego czynszu, za każdy rozpoczęty dzień tego opóźnienia,
  - 2) W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, w przedmiocie najmu, o których mowa w § 4 ust. 2, bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 miesiące,
  - 3) odstąpienia przez Wynajmującego od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 6 ust.1. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w pkt 2.
2. Kary umowne płatne są w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
3. Przewidziane w umowie kary umowne, nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

## § 11.

### Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w razie:
  - 1) braku aktualnych świadectw i zezwoleń, o których mowa w § 4 ust. 1,
  - 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
  - 3) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania w tym w zakresie realizowania usługi gastronomicznej zgodnie ze złożoną ofertą oraz Regulaminem konkursu, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy.
2. W przypadku zaistnienia jednej z powyższych okoliczności Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) opuszczenia lokalu najpóźniej w terminie 10 dni od dnia rozwiązania umowy,
  - 2) przekazania lokalu Wynajmującemu włącznie z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, w terminie określonym w pkt 1).
3. Nieodebrane wyposażenie lokalu, do którego tytuł prawny posiada Najemca, zostanie zdeponowane przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy.



## § 12.

### Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:
  - 1) ze strony Wynajmującego – Pani Ewa Kulza  
tel. Kontaktowy nr 519 319 015,
  - 2) ze strony Najemcy –  
tel. kontaktowy
2. Zmiana osób wyznaczonych do kontaktów, wymienionych w ust. 1, nie stanowi zmiany umowy.

## § 13.

Z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 umowy wszelkie istotne zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

## § 14.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy, mające związek z realizacją umowy.
2. Spory mogące wyniknąć na tle wykonywania umowy strony zgodnie poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.

## § 15.

1. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Integralną część umowy stanowią regulamin konkursu, formularz ofertowy oraz załączniki do umowy.

### Załączniki do umowy:

1. Wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
2. Protokół zdawczo-odbiorczy – spis urządzeń i wyposażenia bufetu
3. Regulamin Konkursu
4. Formularz ofertowy wraz z załącznikiem nr 1 do oferty

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

GLÓWNY SPECJALISTA

  
Dariusz Czajkowski

  
Dominika Kusak

RADCA PRAWNY  
nr upraw. KL-1106