

UMOWA NAJMU

zawarta w dniur. w Warszawie pomiędzy:

Politechniką Warszawską z siedzibą w Warszawie przy Placu Politechniki 1,
00-661 Warszawa, reprezentowaną przez:

..... – Kanclerza Politechniki Warszawskiej

zwaną w dalszej części „Wynajmującym”

a

.....
.....
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
zwanym w dalszej części Umowy „Najemcą”, działającym na podstawie:

1.
2.
3.

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w Warszawie przy ul., zwanej w dalszej części Umowy „nieruchomość”, oraz że posiada wyłączone prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący zapewnia, że nieruchomość:
 - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
 - 2) nikt nie podnosi roszczeń w stosunku do Wynajmującego w związku z nieruchomością, ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na sytuację prawną, faktyczną nieruchomości;
 - 3) nie została zawarta żadna Umowa, której wykonanie lub nie wykonanie mogło by mieć wpływ na spokojne posiadanie i używanie przez Najemcę lokalu, o którym mowa w § 2 Umowy, przez cały okres najmu;
 - 4) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest lokal użytkowy nr ..., znajdujący się w budynku przy ul. zwany w dalszej części Umowy „lokałem” o powierzchni użytkowejm² wg planu sytuacyjnego wg Załącznika nr 1 do Umowy i składający się z następujących pomieszczeń:
2. Lokal będzie wykorzystany przez Najemcę na, z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości, w której znajduje się lokal.

3. Wynajmujący na okres obowiązywania Umowy upoważnia Najemcę do korzystania z nr telefonu znajdującego się w lokalu i zobowiązuje go do uregulowania rachunków wystawianych przez Wynajmującego.
4. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić rodzaju działalności prowadzonej w lokalu oraz przeznaczenia lokalu, ani oddać go osobom trzecim w posiadanie w całości lub części pod jakimkolwiek tytułem.
5. Najemca otrzymuje lokal bez wyposażenia i umeblowania w stanie zdatnym do użytku, co potwierdza Protokół zdawczo - odbiorczy, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
6. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego w lokalu.

§ 3

1. Najemca, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego może w lokalu dokonać zmiany, przeprowadzać remonty, prace adaptacyjne lub ulepszające i roboty wewnętrzne, aby dostosować lokal do standardu Najemcy, oraz może wykonać inne prace, które okażą się konieczne lub celowe, a które nie zmieniają przeznaczenia lokalu.
2. Jeżeli określone prace będą wymagały uzyskania oprócz pisemnej zgody Wynajmującego pozwolenia administracyjnego, niniejsza Umowa stanowić będzie dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art.33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). W razie potrzeby Wynajmujący wyda odrębne zaświadczenie lub udzieli stosownego pełnomocnictwa.
3. Do nakładów poczynionych przez Najemcę na ulepszenie lokalu w okresie obowiązywania niniejszej Umowy stosuje się art. 676 K.c., przy czym Wynajmujący ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość lokalu nie zwracając Najemcy wartość tych nakładów, w przypadku:
 - 1) gdy Umowa wygaśnie skutkiem upływu terminu, na który została zawarta;
 - 2) gdy nakłady zwiększające wartość lokalu zostaną przez Najemcę poniesione bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego na ich poniesienie;
 - 3) gdy Umowa zostanie wypowiedziana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w samej Umowie, a także z przyczyn określonych w Kodeksie cywilnym.
4. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na lokal w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia zobowiązany jest przepisami Kodeksu cywilnego.
5. Najemca może umieszczać po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego na nieruchomości reklamy świetlne, tablice zawierające logo własnej firmy, po dodatkowym otrzymaniu zgody od odpowiednich władz architektonicznych. Najemca będzie mógł o to wystąpić we własnym imieniu powołując się na niniejszą Umowę jako dowód stwierdzający prawo do dysponowania lokalem, o ile taka zgoda władz architektonicznych będzie wymagana. Ponadto Najemca uprawniony jest do umieszczenia przy głównym wejściu do nieruchomości tablicy zawierającej informację i logo firmy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do informowania listem poleconym Wynajmującego o każdej zmianie danych mających wpływ na prawidłową realizację Umowy.

2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia oraz do wydania lokalu Wynajmującemu w takim stanie po zakończeniu niniejszej Umowy.
3. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu, Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję w wysokości zł (słownie:).
4. Kwota kaucji pozostała po zaspokojeniu roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu wraz z oprocentowaniem wg stawki właściwej dla bankowego rachunku bieżącego, podlega zwrotowi w ciągu 60 dni po opuszczeniu lokalu przez Najemcę.
5. Najemca jest w szczególności zobowiązany do:
 - 1) udostępnienia lokalu Wynajmującemu w przypadku wystąpienia awarii;
 - 2) udostępnienia lokalu Wynajmującemu w terminie trzech dni od daty pisemnego powiadomienia o zamierzonej wizycie;
 - 3) napraw i konserwacji podłogi, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, konserwacji ścian grzejników, wody i wszelkich urządzeń sanitarnych wraz z przewodami odpływowymi od tych urządzeń, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych, w terminie 30 dni od daty pisemnego wezwania przez Wynajmującego.
6. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego jakichkolwiek napraw w lokalu lub nieruchomości w wyniku szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku za wykonane naprawy.

§ 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwego funkcjonowania i konserwacji następujących instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
 - 1) ogrzewczych;
 - 2) wentylacyjnych, dymowych i spalinowych;
 - 3) klimatyzacyjnych;
 - 4) elektroenergetycznych i odgromowych;
 - 5) wodociągowych i kanalizacyjnych;
 - 6) domofonu.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwej konserwacji i napraw ścian, sufitów i innych urządzeń służących wszystkim użytkownikom nieruchomości.
3. Wynajmujący zapewni obsługę w zakresie utrzymania czystości oraz wywozu śmieci.

§ 6

1. Strony postanawiają, że czynsz najmu lokalu będzie wynosił miesięcznie za 1m² powierzchni użytkowej zł (słownie: zł).
2. Tak ustalona wartość czynszu miesięcznego będzie powiększona o należny podatek VAT od towarów i usług według obowiązującej stawki.
3. Czynsz będzie regulowany przez Najemcę z góry na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca.
4. Czynsz będzie płatny na konto bankowe Wynajmującego w Banku PEKAO SA. IV O/W-wa Nr 37124010531111000005005680 w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

5. Najemca oświadcza, że jest upoważniony do otrzymywania faktur VAT i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu należne będą odsetki ustawowe.

§ 7

1. Najemca opłacać będzie dodatkowo rachunki za wodę, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości (ewentualnie jeszcze inne) zwane w dalszej części Umowy „opłatami dodatkowymi”, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Kwota opłat dodatkowych zostanie powiększona o podatek VAT od towarów i usług według obowiązującej stawki.
3. Opłaty dodatkowe z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na konto Wynajmującego w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat dodatkowych należne będą odsetki ustawowe.
5. Stawka czynszu ustalona w § 6 ust. 1 podlega waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy przy czym:
 - 1) pierwsza waloryzacja nastąpi od miesiąca stycznia następnego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy niezależnie od daty jej zawarcia;
 - 2) każda kolejna waloryzacja liczona jest od uprzednio zwaloryzowanej stawki czynszu i następuje od miesiąca stycznia w każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy.
6. Zmiana wysokości czynszu w trybie o jakim mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany Umowy w rozumieniu § 12 i nie wymaga zachowania formy pisemnej.
7. Oprócz czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, Najemca zobowiązany jest ponadto do zapłaty podatku od nieruchomości związanej z przedmiotem najmu, w wysokości wynikającej ze stosownych Uchwał Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
8. Podatek od nieruchomości, o którym mowa w ust. 7 powiększony o należny podatek VAT będzie płatny przez Najemcę Wynajmującemu miesięcznie w terminie przewidzianym do zapłaty czynszu najmu, i będzie stanowił odrębną pozycję na fakturze VAT dotyczącej czynszu najmu.

§ 8

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony począwszy od dnia do dnia
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a także jeżeli Najemca:
 - 1) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 2) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą opłat dodatkowych za dwa, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 3) będzie wykorzystywał lokal w sposób sprzeczny z treścią § 2 ust. 2 Umowy, lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów użytkowników nieruchomości;
 - 4) bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieni rodzaj działalności prowadzonej w lokalu bądź odda go osobom trzecim w posiadanie, stosownie do treści § 2 ust. 2 Umowy;
 - 5) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokona prac opisanych w § 3 ust.1, i ust. 5 Umowy;

- 6) nie będzie utrzymywał lokalu przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści § 4 ust. 2 Umowy, oraz będzie odmawiał dokonania czynności w terminach tam określonych;
- 7) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą świadczeń wynikających z § 7 ust. 3 Umowy, za dwa miesiące niekoniecznie następujące po sobie.

§ 9

Najemca będzie posiadał nieograniczony dostęp do lokalu przez całą dobę, 7 dni w tygodniu.

§ 10

Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć lokal na czas trwania Umowy od ognia, następstw zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej- koszty ubezpieczenia obciążają Najemcę.

§ 11

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z kradzieżą lub włamaniem do lokalu, chyba że z własnej winy przyczynił się do powstania takiej szkody.

§12

1. Wszystkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zmiany wysokości opłat dodatkowych jako niezależnych od Wynajmującego nie stanowią zmiany Umowy.

§13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego.

§14

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzyga sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
2. Wszelkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
3. Koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Najemca.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Załączniki:

1. Nr 1 – plan sytuacyjny
2. Nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy
3. Nr 3 – opłaty dodatkowe

.....
Wynajmujący

.....
Najemca