

Umowa najmu nr MS-

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Skarbem Państwa - Ministerstwem Sprawiedliwości z siedzibą w Warszawie przy Al. Ujazdowskich 11, posiadającym numer NIP: 526-16-73-166, zwanym w treści umowy Wynajmującym, reprezentowanym przez:

.....

a

.....z siedzibą w.....działającym na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem, posiadającym numer NIP.....i numer Regon....., zwanym w treści umowy Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku usytuowanego w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 100.
2. Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie decyzji Ministra Skarbu Państwa nr.:
3. Przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 13,92 m² znajdujący się na parterze nieruchomości usytuowanej w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 100.
4. Najemca będzie wykorzystywał lokal wymieniony w ust. 3 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego.

§ 2

1. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu do 7 dni od dnia podpisania umowy, co Najemca potwierdzi na protokole o którym mowa w ust. 3. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia działalności w terminie do 14 dni od daty przekazania lokalu.
2. Wynajmujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczenia objętego przedmiotem umowy, nie zgłasza w związku z tym żadnych uwag i zobowiązuje się do jego używania wyłącznie na cele prowadzenia działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 stanowić będzie z chwilą podpisania Załącznik nr 1 do Umowy.
4. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązany będzie prowadzić działalność w dniach pracy Ministerstwa Sprawiedliwości w godzinach 8:00 – 16:00, przy czym w poniedziałki w godzinach 8:00 – 18:00, która polegać będzie w szczególności na:
 - a) sprzedaży prasy codziennej, tygodników, miesięczników oraz innych wydawnictw;
 - b) sprzedaży biletów komunikacji transportu miejskiego, możliwości doładowania kart miejskich, kart telefonicznych do wszystkich sieci telefonii komórkowej;
 - c) sprzedaży artykułów spożywczych, w szczególności:
 - napoi, wody mineralnej gazowanej, niegazowanej — w różnych smakach, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
 - soków owocowych, warzywnych, mieszanych — w różnych smakach, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
 - kawy, herbaty, cukru — w różnych smakach, w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
 - mleczka i śmietanki do kawy itp. - w asortymencie co najmniej dwóch różnych producentów,
 - kanapek pakowanych, sałatek w opakowaniach,
 - gorącej kawy, herbaty do spożycia,
 - pieczywa świeżego (bułki) i chrupkiego, sucharków, chleba ryżowego, krakersów, paluszków, orzeszków itp.;
 - słodyczy (w polewie i bez polewy czekoladowej) np.: czekolady, wafli, batonów, cukierków itp.;
 - d) sprzedaży innych artykułów, w szczególności:
 - artykułów kosmetycznych i środków higienicznych, np.: chusteczek higienicznych, płynu do mycia naczyń, itp.
 - ogólnodostępnych farmaceutyków nie wymagających zezwoleń np.: środków przeciwbólowych i przeciwgrypowych, itp.;
 - pończoch, rajstop, itp.
2. Najemca zapewni właściwe warunki przechowywania wszystkich sprzedawanych produktów.
3. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu określonym w ust. 1 każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu: energii elektrycznej, ogrzewania,

cieplej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości związanych z prowadzeniem kiosku wielobranżowego.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny przedmiotu najmu;
3. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
4. nieprzekazywania przedmiotu najmu w podnajem do bezpłatnego używania, lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego osobie trzeciej w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego;
5. informowania Wynajmującego niezwłocznie o zauważonych awariach instalacji i urządzeń należących do Wynajmującego oraz o innych szkodach, jak i o podjętych działaniach w celu uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu;
6. zapewnienia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczonego dostępu do przedmiotu najmu;
7. pozostawienia kompletu kluczy do wynajmowanego lokalu w depozycie u ochrony budynku.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:

1. drobnych napraw związanych z użytkowaniem lokalu;
2. naprawiania szkód, jakie powstały po stronie Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy;
3. ponoszenia nakładów pieniężnych związanych z konserwacją najmowanego lokalu;
4. wyposażenia na własny koszt lokalu w sprzęt ppoż., przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
5. utrzymywania czystości.

§ 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 uprawnionym pracownikom Wynajmującego swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do naprawienia szkody powstałej wskutek jego działań lub zaniechań.
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania 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 gdy niemożność używania lokalu powstała na skutek niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie umowy po otrzymaniu noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego w wysokościzłotych za 1 m² netto (słownie...../100). Ogółem miesięczny czynsz najmu wynosić będzie złotych brutto (słownie...../100).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych, które na dzień 01.08.2011 r. wynoszą ... złotych brutto za 1 m². Stawki te mogą ulec zmianie.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie od podjęcia o nich wiedzy.

§ 9

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty wystawienia noty przez Wynajmującego.
2. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

1. Wysokość czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji corocznie z dniem 1 lipca począwszy od 2013 r. w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy.
2. Dokonywane w tym trybie zmiany czynszu dokonywane są na podstawie oświadczenia złożonego przez Wynajmującego i nie stanowią zmiany umowy, jednocześnie Najemca oświadcza, że wyraża na nie zgodę.

3. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat.
4. Umowa może być wypowiedziana w formie pisemnej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) opóźnień z zapłatą za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych,
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej,
 - c) przekazania wynajętego przedmiotu najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3,
 - e) sprzedaży produktów niepełnowartościowych, w tym szczególnie produktów, których okres ważności upłynął,
 - f) zamknięcia kiosku bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
 - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
 - 3) postawienia Najemcy w stan likwidacji.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość niedopuszczenia do prowadzenia kiosku wielobranżowego osób, których wstęp na teren obiektu służby ochrony MS uznają za niepożądany bez podania uzasadnienia odmowy dopuszczenia pracownika Najemcy do pracy. Najemca zobowiązany będzie wyznaczyć inną osobę w miejsce osoby niedopuszczonej do wykonywania pracy. Z tego tytułu Najemcy nie będzie przysługiwało odszkodowanie od Wynajmującego.
3. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na zaprzestanie naruszeń warunków umowy lub na usunięcie skutków naruszeń.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku niewypełnienia obowiązków nałożonych na Najemcę przez Wynajmującego w trybie określonym w ust. 3.

§ 12

1. Od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu, w stanie nie pogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowiącym będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 5 dni kalendarzowych od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego obciąża Najemcę.

§ 13

1. Noty księgowe oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujący - Ministerstwo Sprawiedliwości; Al. Ujazdowskie 11; 00-950 Warszawa
 - 2) Najemca.....
2. 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.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
4. Zmiana danych o których mowa w ust. 1 nie powoduje konieczności zmiany umowy.

§ 14

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

RADCA PRAWNY

Mirosław Kamiński

Protokół zdawczo-odbiorczy

Protokół sporządzono w dniu2011 roku pomiędzy:

Skarbem Państwa - Ministerstwem Sprawiedliwości reprezentowanym przez:

....., zwanego dalej „Przekazującym”,

a

..... reprezentowanym przez:

....., zwanego dalej „Przejmującym”,

w sprawie przekazania lokalu, zgodnie z umową z dnia 2011 r., w obecności przedstawicieli:

Przekazującego:

1.

2.

Przejmującego:

1.

2.

Niniejszy protokół dotyczy przekazania lokalu znajdującego się na parterze budynku przy ul. Czerniakowskiej 100 w Warszawie, przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w formie kiosku wielobranżowego. Lokal jest odnowiony, gotowy do użytku.

Wraz z przekazywanym lokalem przekazuje się komplet kluczy do ww. lokalu.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Uwagi:

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

(Najemca)

(Wynajmujący)

.....

.....

.....

.....