

## UMOWA NAJMU NR .....

zawarta w Warszawie, w dniu ..... 2019 roku, pomiędzy

**Wojskowym Instytutem Medycyny Lotniczej** z siedzibą w Warszawie, 01-755 Warszawa, ul. Krasińskiego 54/56, NIP 118-00-59-744, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000180451, NIP 118-00-59-744, REGON 010132188, zwanym w treści niniejszej umowy **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowanym przez:

.....

a

.....z siedzibą w .....,  
ul. ...., NIP ....., REGON ....., reprezentowanym  
przez:

.....,

zwanym w treści niniejszej umowy **NAJEMCĄ**;

łącznie zwanych dalej „**Stronami**”,

## § 1

**Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasińskiego 54/56, obejmującej działkę ewidencyjną nr 5/43 z obrębu 7-02-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00439348/1 oraz że jest właścicielem budynków na tej nieruchomości usytuowanych.
2. Przedmiotem umowy jest najem 2,0 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości określonej w ust. 1 znajdującej się na parterze budynku oznaczonego nr 1 (szpital) w celu posadowienia przez Najemcę na tej części nieruchomości automatów vendingowych/samosprzedających - dalej w umowie „Automat/Automaty” - w ilości 2 szt. (słownie: dwie sztuki).
3. Umowa zostaje zawarta w wykonaniu przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu nieograniczonego nr ....., w wyniku którego Najemca zaproponował najwyższą cenę najmu.
4. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy nieruchomość, o której mowa w ust. 2, zaś Najemca rzeczoną nieruchomość w najem przyjmuje i zobowiązuje się z tytułu korzystania z przedmiotu najmu płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, o którym mowa w § 3.

## § 2

**Czas obowiązywania umowy**

Umowa zostaje zawarta na okres **36 miesięcy od dnia .....**

## § 3

**Czynsz najmu i opłaty dodatkowe**

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz netto w wysokości ..... zł (*słownie: .....*) miesięcznie, powiększony o należny podatek VAT wg stawki tego podatku obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego z tego tytułu. Na dzień zawierania niniejszej umowy stawka ta wynosi 23%, a czynsz **brutto** wynosi kwotę ..... zł (*słownie: .....*).
2. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu dodatkowe opłatę miesięczną z tytułu zużycia energii elektrycznej. Za energię elektryczną ustala się ryczałt w wysokości ..... zł na miesiąc + podatek VAT.
3. Opłata określona w ust. 2 może ulegać zmianie w przypadku zmian obowiązujących przepisów prawa wprowadzających zmiany stawek opłaty lub zmian w cennikach dostawy energii elektrycznej zaopatrującego budynek, o którym mowa w § 1 ust. 2 w energię elektryczną. O zmianie opłaty Wynajmujący powiadomi Najemcę w terminie 14 dni od dnia powzięcia przez Wynajmującego wiedzy o tym fakcie. Brak powiadomienia Najemcy nie ma wpływu na możliwość zwiększenia opłaty.
4. Czynsz i opłata dodatkowa płatne będą w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury, w drodze przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego - Bank PEKAO S.A. nr: **35 1240 6247 1111 0000 4976 2110**.
5. Strony zgodnie postanawiają, iż za datę zapłaty czynszu i opłat dodatkowych przez Najemcę uważana będzie data uznania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. W przypadku opóźniania się Najemcy z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych, Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W przypadku zmiany stawki podatku VAT zmiana stawki czynszu nastąpi z dniem wejścia w życie aktu prawnego zmieniającego tę stawkę.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.

## § 4

**Kaucja**

1. Zabezpieczenie wszelkich roszczeń z tytułu należności wynikających z umowy najmu stanowi kaucja gwarancyjna zwrotna w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1, która zostanie zwrócona bez oprocentowania z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności.

2. Wadium wpłacone przez Najemcę przed przystąpieniem do przetargu, stanowiącego podstawę do zawarcia niniejszej umowy, zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ust. 1 powyżej. Pozostała część wpłaconego wadium zostaje zaliczona na poczet czynszu najmu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.

## § 5

### Przedstawiciele Stron

1. Do kontaktów bieżących w sprawach związanych z realizacją umowy ze strony Wynajmującego wyznaczony został ..... tel. .... email: .....
2. Do kontaktów bieżących w sprawach związanych z realizacją umowy ze strony Najemcy wyznaczony został:..... tel. .... email: .....

## § 6

### Warunki najmu. Przekazanie przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu opisanym w § 1 ust. 2.
2. Najemca posiada tytuł prawny do Automatów. Automaty służyć będą Najemcy do oferowania i sprzedaży produktów opisanych w ust. 3.
3. W Automatach prowadzona będzie sprzedaż zimnych napojów i przekąsek oraz gorących napojów (kawa -różne rodzaje, herbata, czekolada itp.).
4. Z działalności Najemcy na terenie WIML jest całkowicie wyłączony obrót napojami alkoholowymi, wyrobami tytoniowymi, wyrobami medycznymi i produktami leczniczymi (z wyłączeniem artykułów higienicznych), a także ich reklama.
5. Automaty nie mogą oferować prowadzenia gier hazardowych.
6. Działalność Najemcy nie może w żadnym stopniu kolidować z bieżącą działalnością Wynajmującego.
7. Najemca nie może zmienić posadowienie Automatów lub rodzaju asortymentu oferowanego za pomocą Automatów bez zgody Wynajmującego.
8. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować czy poddzierżawiać.
9. Najemca oświadcza, że stan nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

## § 7

### Obowiązki i uprawnienia Stron

1. Najemca obowiązany jest w szczególności do:
  - 1) używania nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu na cele określone w § 1 ust. 2,
  - 2) konserwacji Automatów we własnym zakresie i na własny koszt,

- 3) utrzymywania nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu i jej najbliższego otoczenia w czystości.
2. Najemca oświadcza, że sam dokona ustawienia (instalacji) Automatów oraz oświadcza, że usunie je w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.
3. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody po stronie Wynajmującego lub osób trzecich powstałe z winy Najemcy w związku z realizacją niniejszej umowy.
4. W przypadku awarii Automatu Najemca zobowiązuje się do naprawy urządzenia w przeciągu 2 dni roboczych od zgłoszenia dokonanego przez Wynajmującego. Zgłoszenie awarii Automatu będą realizowane przez Wynajmującego za pomocą poczty elektronicznej na adres email wskazany w § 5 ust. 2. Naprawa może być wykonywana w siedzibie Wynajmującego pomiędzy godziną 8:00 a 14:00. W przypadku, w którym naprawa będzie musiała być wykonywana poza wskazanymi zdaniem poprzednim godzinami Najemca zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Wynajmującego na telefon lub adres email określony w § 5 ust. 1 – Strony w takim wypadku ustalą godziny i warunki wykonania naprawy.
5. Najemca zobowiązuje się wyposażyć automaty w informację o serwisie (napis powinien być umieszczony w widocznym miejscu, ma być czytelny oraz informować użytkowników, co robić i jak postępować w przypadku nie wydania asortymentu, nie wydania reszty itp.).
6. Wynajmującemu nie przysługują prawo do korzystania z Automatów posadowionych na nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu w sposób inny niż zgodny z ich przeznaczeniem, a w szczególności do:
  - 1) sprzedaży własnych towarów,
  - 2) przeniesienia Automatów w inne miejsce (za wyjątkiem sytuacji, w której przeniesienie jest niezbędne dla ochrony życia, zdrowia, zapewniania bezpieczeństwa, remontów, wystąpienia siły wyższej itp. – w przypadku potrzeby zmiany miejsca posadowienia Automatu wywołanej okolicznością inną niż nagła Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o tym fakcie, wskazując jednocześnie możliwe nowe miejsce posadowienia oraz przyczynę).
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu realizacji umowy przez Najemcę.
8. Wynajmujący oświadcza, że udostępni Najemcy źródło prądu elektrycznego - gniazdko - w celu podłączenia Automatów.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za Automaty. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane uszkodzeniem lub zniszczeniem Automatów w szczególności powstałe w związku z korzystaniem z Automatów, chyba że Wynajmujący ponosiłby winę w uszkodzeniu lub zniszczeniu Automatów.
10. Na Najemcy ciąży obowiązek ubezpieczenia Automatów.
11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Automatów w stanie sprawności technicznej, należytej czystości oraz do uzupełniania produktów przeznaczonych do sprzedaży.
12. Produkty stanowiące asortyment oferowany za pomocą Automatów będą spełniać wymagania przewidziane przez właściwe do nich przepisy prawa oraz nie mogą być oferowane do sprzedaży w okresie przypadającym po dacie przydatności do spożycia (taki asortyment winien zostać niezwłocznie wymieniony przez Najemcę).

13. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu najmu z poszanowaniem właściwych przepisów prawa, w szczególności sanitarno-porządkowych i przeciwpożarowych.
14. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązującego w siedzibie Wynajmującego porządku, regulaminu korzystania z miejsc czasowego postoju pojazdów samochodowych, zasad dostępu do siedziby Wynajmującego.
15. Najemca ma prawo do wejścia na teren Wynajmującego w dni robocze w godzinach: 8.00 -14.00 w celach związanych z realizacją niniejszej umowy i prowadzeniem sprzedaży przy użyciu Automatów. Najemca jest zobowiązany do sporządzenia i przekazania Wynajmującemu pisemnej listy osób mających świadczyć obsługę Automatów ze strony Najemcy. Najemca zobowiązany jest do każdorazowej pisemnej aktualizacji listy, o której mowa w zdaniu poprzednim w sytuacji.
16. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za ewentualne zakłócenia w dostawie mediów, w szczególności energii elektrycznej spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.
17. Zmiana miejsca lokalizacji Automatów może odbyć się jedynie za zgodą obu stron, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2.

## **§ 8**

### **Remonty, ulepszenia i modernizacje**

1. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów poniesionych nakładów związanych z dostosowaniem powierzchni przedmiotu najmu do swoich potrzeb oraz że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.
2. W przypadku remontu budynku wskazanego w §1 ust. 2, w którym znajduje się powierzchnia stanowiąca przedmiot najmu, Wynajmujący zobowiązuje się uprzedzić o tym fakcie Najemcę w terminie 10 dni przed planowanym rozpoczęciem remontu. Przez okres remontu Najemca może być zobowiązany do zaprzestania korzystania z przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na realizację prac związanych z adaptacją przedmiotu najmu do zainstalowania Automatów, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych dokumentów oraz zezwoleń administracji publicznej koniecznych do wykonania adaptacji, celem zainstalowania Automatów, o ile są wymagane.
4. W przypadku gdy Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w przedmiocie najmu zmian, dla których wymagana jest taka zgoda, zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego, w przeciwnym wypadku Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## **§ 9**

### **Rozwiązanie umowy i zwrot przedmiotu najmu**

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) pozostawiania przez Najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
  - 2) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 6 ust. od 1 do 9 umowy,
  - 3) nie uzupełnienia kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 1 umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
  - 4) oferowania przez Najemcę w Automatach asortymentu:
    - a) niedopuszczonego do obrotu na terenie Polski lub
    - b) którego data przydatności upłynęła lub
    - c) innego niż wskazany w § 6 ust. 3,
  - 5) stwierdzenia, że Najemca używa nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub celem najmu.
3. Wypowiedzenie umowy winno zostać sporządzone w formie pisemnej, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, wskazywać również przyczynę wypowiedzenia.
4. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu Najemca zobowiązany jest usunąć w terminie 14 dni roboczych, na własny koszt i własnym sumptem Automaty z terenu należącego do Wynajmującego określonego w § 1 ust. 1 i oddać Wynajmującemu nieruchomość stanowiącą przedmiot najmu. Oddanie nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez Strony. W przypadku uchylania się od sporządzenia protokołu lub odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego. W przypadku nie usunięcia Automatów w terminie określonym w zdaniu pierwszym Wynajmujący naliczać będzie Najemcy miesięczną opłatę w wysokości dwukrotności czynszu określonego w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z powierzchni należącej do Wynajmującego.
5. Stan techniczny przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu nie może być gorszy niż wynikający z normalnego zużycia.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Informacja o „Obowiązku informowania o przetwarzaniu i przechowywaniu danych osobowych” zgodnie z zarządzeniem (RODO) znajduje się na stronie internetowej WIML.**
3. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.).
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.

5. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
  - 1) dla Wynajmującego: Wojskowy Instytut Medycyny Lotniczej; ul. Krasieńskiego 54/56; 01-755 Warszawa;
  - 2) dla Najemcy: ul. ...., ....., tel.....,
6. Sprawy sporne, wynikające z realizacji niniejszej umowy, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Integralną część umowy stanowią załączniki do umowy:
  - 1) Oferta Wykonawcy;
  - 2) Kopia polisy OC

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....