

UMOWA NAJMU NR

zawarta w Warszawie, w dniu roku, pomiędzy

Wojskowym Instytutem Medycyny Lotniczej z siedzibą w Warszawie, adres: 01-755 Warszawa, ul. Krasińskiego 54/56, 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, adres, ul., zarejestrowanym w, pod numer, NIP, REGON, zwanym w treści niniejszej umowy „Najemcą”, reprezentowanym przez:,

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 usytuowanych na tej działce budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, w szczególności budynku oznaczonego w Dziale I-O pod pozycją nr 1 o identyfikatorze 146519.8.0210.5/43.15_BUD, zwanym w niniejszej umowie „Budynkiem nr 1 (szpital)”. .
2. Przedmiotem umowy jest najem 1,0 m² powierzchni użytkowej zlokalizowanej na parterze Budynku nr 1 (szpital), o którym mowa w ust. 1, w celu posadowienia przez Najemcę na tej części nieruchomości automatu vendingowego/ samosprzedającego, dalej w umowie „Automat”, w ilości 1 szt. (słownie: jedna sztuka). Lokalizacja powierzchni wskazana jest na załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
3. Umowa zostaje zawarta w wykonaniu przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu pisemnego nieograniczonego nr, w wyniku którego Najemca zaoferował najwyższą cenę czynszu najmu.
4. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy część nieruchomości, o której mowa w ust. 2, zaś Najemca rzeczoną nieruchomość do używania przyjmuje i zobowiązuje się z tytułu

korzystania z przedmiotu najmu płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, o którym mowa w § 3.

5. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 2 zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym Strony opiszą stan przedmiotu najmu w dniu przekazania. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, jednak nie wcześniej niż przed dniem jej obowiązywania.
6. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, na podstawie którego dojdzie do przekazania przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 2 Najemcy nie przysługuje prawo zgłaszania dalszych uwag do stanu przedmiotu najmu z chwilą ich wydania, chyba że przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w niniejszej mowie używanie rzeczy, o których Najemca nie wiedział.

§ 2

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na okres 24 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:*) miesięcznie.
2. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu dodatkowe opłatę miesięczną z tytułu zużycia energii elektrycznej. Za energię elektryczną ustala się ryczałt w wysokości zł na miesiąc powiększony o należny 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, o którym mowa w ust. 1 i opłata dodatkowa, o której mowa w ust. 2, 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 przez Najemcę czynszu, o którym mowa w ust. 1 i opłaty dodatkowej, o której mowa w ust. 2, uważana będzie data uznania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.

6. W przypadku opóźniania się Najemcy z zapłatą czynszu, o którym mowa w ust. 1 lub opłaty dodatkowej, o której mowa w ust. 2, 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. Waloryzacja miesięcznej stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 1, następuje corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły. Zwaloryzowana stawka czynszu najmu obowiązuje każdorazowo od lutego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. W przypadku deflacji, kwota czynszu najmu określona w ust. 1 pozostaje bez zmian.

§ 4

Kaucja

1. Przed przystąpieniem do korzystania z przedmiotu najmu, ale nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, Najemca ustanowi na rzecz Wynajmującego zabezpieczenie wszelkich roszczeń z tytułu należności wynikających z niniejszej umowy najmu w formie kaucji gwarancyjnej zwrotnej w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1, która zostanie zwrócona bez oprocentowania z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy i wydania przedmiotu najmu, po rozliczeniu należności, nie później jednak niż 60 dni od wygaśnięcia niniejszej umowy. Kaucja ta zostanie wniesiona na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 4.
2. W okresie trwania niniejszej umowy zabezpieczenie może zostać zaliczone na poczet wymagalnych należności Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty ustalonej w ust. 1.
3. Wadium wpłacone przez Najemcę przed przystąpieniem do przetargu, stanowiącego podstawę do zakwalifikowania oferty do części niejawnego przetargu i 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 opłaty dodatkowej, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.

§ 5

Przedstawiciele Stron

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

§ 6**Warunki najmu**

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu opisanym w § 1 ust. 2.
2. Najemca posiada tytuł prawny do Automatu. Automat służyć będzie Najemcy do oferowania i sprzedaży produktów opisanych w ust. 3.
3. W Automacie prowadzona będzie sprzedaż zimnych napojów i przekąsek.
4. Z działalności Najemcy na terenie Wynajmującego jest całkowicie wyłączony obrót napojami alkoholowymi, wyrobami tytoniowymi, wyrobami medycznymi i produktami leczniczymi (z wyłączeniem artykułów higienicznych), a także ich reklama.
5. Automat nie może oferować prowadzenia gier hazardowych.
6. Działalność Najemcy nie może w żadnym stopniu kolidować z bieżącą działalnością Wynajmującego.
7. Najemca nie może zmienić posadowienie Automatu lub rodzaju asortymentu oferowanego za pomocą Automatu, o którym mowa w ust. 3, bez zgody Wynajmującego.
8. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, o której mowa w § 1 ust. 2, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować czy poddzierżawiać.
9. Najemca oświadcza, że stan nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 2, 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:
 - a) używania nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu na cele określone w § 1 ust. 2,
 - b) konserwacji Automatu we własnym zakresie i na własny koszt,
 - c) utrzymywania części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, o której mowa w § 1 ust. 2, i jej najbliższego otoczenia, w czystości.
2. Najemca oświadcza, że sam dokona ustawienia (instalacji) Automatu oraz oświadcza, że usunie je w terminie 14 dni roboczych 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 poprzednim zdaniem 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 Automat 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 Automatu posadowionego na części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 2, w sposób inny niż zgodny z ich przeznaczeniem, a w szczególności do:
 - a) sprzedaży własnych towarów,
 - b) przeniesienia Automatu 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 Automatu.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za Automat. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane uszkodzeniem lub zniszczeniem Automatu w szczególności powstałe w związku z korzystaniem z Automatu, chyba że Wynajmujący ponosiłby winę w uszkodzeniu lub zniszczeniu Automatu.
10. Na Najemcy ciąży obowiązek ubezpieczenia Automatu. Obowiązek ten Najemca jest zobowiązany wykonać przed przystąpieniem do korzystania z przedmiotu najmu, ale nie później niż w terminie 7 od dnia zawarcia niniejszej umowy.
11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania Automatu w stanie sprawności technicznej, należytej czystości oraz do uzupełniania produktów przeznaczonych do sprzedaży.
12. Produkty stanowiące asortyment oferowany za pomocą Automatu 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, o którym mowa w § 1 ust. 2, 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 Automatu. Najemca jest zobowiązany do sporządzenia i przekazania Wynajmującemu pisemnej listy osób mających świadczyć obsługę Automatu ze strony Najemcy. Najemca zobowiązany jest do każdorazowej pisemnej aktualizacji listy, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 3 dni roboczych od dokonania zmiany
16. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za ewentualne zakłócenia w dostawie mediów, w szczególności energii elektrycznej spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.

17. Zmiana miejsca lokalizacji Automatu może odbyć się jedynie za zgodą obu stron, z zastrzeżeniem ust. 6 lit b.

§ 8

Remonty, ulepszenia i modernizacje

1. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów poniesionych nakładów związanych z dostosowaniem powierzchni przedmiotu najmu, o której mowa w § 1 ust. 2, do swoich potrzeb oraz że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania niniejszej umowy, jak i po jej ustaniu.
2. W przypadku remontu Budynku nr 1 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 roboczych przed planowanym rozpoczęciem remontu. Przez okres remontu Najemca może być zobowiązany do zaprzestania korzystania z przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 2. W przypadku zaprzestania korzystania z przedmiotu najmu na okres remontu, Najemca nie ponosi kosztów najmu.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na realizację prac związanych z adaptacją przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 2, do zainstalowania Automatu, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych dokumentów oraz zezwoleń administracji publicznej koniecznych do wykonania adaptacji, celem zainstalowania Automatu, o ile są wymagane.
4. W przypadku gdy Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w przedmiocie najmu, o którym mowa w § 1 ust. 2, 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. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) pozostawiania przez Najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 6 ust. od 1 do 8 niniejszej umowy,
 - c) nie wpłacenia kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 1 niniejszej umowy oraz nieuzupełnienia kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 2 niniejszej umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
 - d) oferowania przez Najemcę w Automacie asortymentu:
 - niedopuszczonego do obrotu na terenie Polski lub
 - którego data przydatności upłynęła lub

- innego niż wskazany w § 6 ust. 3,
 - e) stwierdzenia, że Najemca używa części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, o której mowa w § 1 ust. 2, w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub celem najmu,
 - f) wskazanym w § 8 ust. 4 niniejszej umowy
2. Wypowiedzenie umowy winno zostać sporządzone w formie pisemnej oraz wskazywać również przyczynę wypowiedzenia.
 3. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu Najemca zobowiązany jest usunąć w terminie 14 dni roboczych, na własny koszt i własnym sumptem Automat z terenu należącego do Wynajmującego określonego w § 1 ust. 1 i oddać Wynajmującemu część nieruchomości stanowiącą przedmiot najmu, o której mowa w § 1 ust. 2. Oddanie części 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 Automatu 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.
 4. Stan techniczny przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu nie może być gorszy niż wynikający z normalnego zużycia.
 5. Strony wyłączają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania niniejszej umowy w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 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 Wynajmującego.**
3. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.).
4. Nieważność lub niewykonalność któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy nie powoduje nieważności lub niewykonalności całej umowy. Strony przystąpią do negocjacji i uzgodnią postanowienia najbliższe ich intencjom.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.
6. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
 - a) dla Wynajmującego: Wojskowy Instytut Medycyny Lotniczej; ul. Krasińskiego 54/56; 01-755 Warszawa;
 - b) dla Najemcy: ul.,
7. Sprawy sporne, wynikające z realizacji niniejszej umowy, których Stronom nie uda się rozstrzygnąć polubownie, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Integralną część umowy stanowią załączniki do umowy:
 - 1) KRS Wynajmującego;
 - 2) KRS/ CEIDG Najemcy;
 - 3) Lokalizacja powierzchni najmu;
 - 4) Oferta Wykonawcy;
 - 5) Kopia polisy OC.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....