

UMOWA NAJMU
najmu powierzchni boiska

w dniu, w Warszawie, pomiędzy:

Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Warszawie ul. Grenadierów 30a (04-062)
Warszawa, NIP 113-28-68-285, reprezentowanym przez:

.....
.....
.....
zwanym dalej „Wynajmującym”,
a

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

reprezentowaną na mocy udzielonego pełnomocnictwa przez:

.....
zwaną dalej „Najemcą”,

w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego na najem części boiska szkolnego w celu prowadzenia na nim parkingu samochodowego i wyłonienia Wynajmującego, oferującego najwyższą stawkę czynszu najmu, strony postanowiły zawrzeć umowę o następującej treści.

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem części boiska szkolnego o powierzchni 2,600m² znajdującego się w Warszawie przy ul. Grenadierów 30a, na działce nr 39 obrębu 3-5-03, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW WA6M/00236978/8, zwana dalej „Przedmiotem Najmu”;
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot Najmu na zasadach określonych niniejszą umową do wyłącznego używania w zakresie określonym w ust.4, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu do używania na warunkach określonych w niniejszej Umowie i będzie płacić czynsz w wysokości i na zasadach określonych w Umowie.
3. Najemca zobowiązuje się zawrzeć porozumienie z właścicielem drogi dojazdowej do parkingu i przekazania kopii Wynajmującemu.
4. Najemca jest uprawniony do wykorzystywania Przedmiotu Najmu wyłącznie pod swoją działalność gospodarczą, zgodnie z wypisem z rejestru przedsiębiorców, według stanu na dzień podpisania niniejszej umowy (tj. na parking samochodowy). Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do zmiany sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu.

5. Udostępnienie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone podpisaniem przez Strony Protokołem Przekazania Przedmiotu Najmu.
6. Protokół Przekazania Przedmiotu Najmu powinien zawierać ustalenia Stron odnośnie do jakości i ewentualnych wad Przedmiotu Najmu oraz oświadczenie Najemcy o odbiorze Przedmiotu Najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że na mocy niniejszej umowy oddaje w najem Najemcy opisany w § 1 ust.1 Przedmiot Najmu z dniem roku, a Najemca oświadcza, że zapoznał się z jego stanem technicznym i przyjmuje go bez zastrzeżeń co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie strony.
- 2 Wynajmujący nie zapewnia podłączenia terenu do mediów.

§ 3

1. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu, w szczególności zmiany elementów, wchodzących w skład Przedmiotu Najmu, jak również zmiany polegające na dokonywaniu naniesień, przesuwaniu ogrodzeń, budowaniu Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego.
2. Zmiany, o których mowa w ust.1 niniejszej umowy, winny być dokonywane zgodnie z prawem budowlanym oraz polskimi normami, a Najemca powinien na swój koszt uzyskać wszystkie decyzje administracyjne niezbędne do ich przeprowadzenia.
3. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, dokonane po pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym, podlegają rozliczeniu na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu. W przypadku braku pisemnego porozumienia, Strony przyjmują, że Najemca dokonał nakładów na własny koszt i przenosi na Wynajmującego własność tych nakładów w dacie zakończenia stosunku najmu.

§ 4

1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do wyłącznego używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust.4. niniejszej umowy, oraz nabycia innych uprawnień, określonych w niniejszej umowie, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w § 4 ust.2 niniejszej umowy („Czynsz najmu”), terminach i na zasadach wskazanych w niniejszej umowie.
2. Stawka miesięczna czynszu najmu wynosi (słownie:złotych) za cały Przedmiot Najmu.
3. Wynajmujący wymaga, aby indywidualne koszty związane bezpośrednio z używaniem Przedmiotu Najmu przez Najemcę, które będą rozliczane bezpośrednio z dostawcą lub wykonawcą świadczenia, Najemca płacił bezpośrednio dostawcy lub wykonawcy.
4. Czynsz płatny jest z góry, w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego rachunku. Rachunek wystawiony zostanie nie wcześniej niż pierwszego dnia miesiąca, za który Czynsz ma być płacony.
5. Pierwszy Czynsz będzie naliczany przez Wynajmującego począwszy od dnia podpisania protokołu przekazania terenu. W przypadku opóźnienia w przekazaniu terenu, z winy Wynajmującego, czynsz będzie pomniejszony proporcjonalnie o ilość dni opóźnienia w przekazaniu terenu.
6. Płatności Czynszu dokonywane będą przez Najemcę przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na rachunku.
7. Zapłata Czynszu uważana będzie za dokonaną w dniu wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na rachunku obejmującym ten Czynsz.
8. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do wystawiania rachunków dotyczących Czynszu, o których mowa w niniejszej umowie, bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru w imieniu Najemcy rachunków.

§ 5

1. Stawka, wskazana w § 4 ust.2, podlegać będzie corocznej indeksacji, począwszy od roku kalendarzowego następującego po upływie roku najmu. Stawka czynszu najmu ulegać będzie podwyższeniu o wskaźnik inflacji wg. GUS ogłoszony za rok ubiegły. O dokonany podwyższeniu stawki Opłat Czynszu Wynajmujący zawiadamia pisemnie Najemcę.

Podwyższona stawka Czyszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzymał od Wynajmującego pisemne zawiadomienie o dokonanym podwyższeniu. Sporządzenie aneksu do niniejszej umowy nie jest w takim przypadku konieczne. W przypadku, gdy powyżej wskazany wskaźnik przestanie być ogłaszany, zostanie on zastąpiony innym o podobnym charakterze.

2. Najemca nie może dokonywać potrąceń z czynszu najmu żadnych wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z jakichkolwiek tytułów.

§ 6

Wynajmujący zobowiązany jest do systematycznej kontroli substancji Przedmiotu Najmu.

§ 7

1. Najemca powinien korzystać z Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa oraz dobrymi obyczajami kupieckimi.
2. Najemca obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu, jak również urządzenia tam się znajdujące, a stanowiące własność Wynajmującego lub innych najemców. W szczególności Najemcy nie wolno jest korzystać z nich w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania. Najemca nie może wносить i przechowywać ani zezwalać na wnoszenie lub przechowywanie w Przedmiocie Najmu niebezpiecznych materiałów.
3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w należytym stanie (tj. utrzymania w czystości i porządku) Przedmiotu Najmu.
4. Najemca ma obowiązek umożliwić dokonanie przez Wynajmującego w Przedmiocie Najmu prac naprawczych i konserwacyjnych.
5. Najemca jest zobowiązany do dokonywania drobnych napraw, wynikających ze zwykłego używania rzeczy.
6. W razie naruszenia przez Najemcę obowiązku dokonywania drobnych nakładów, Wynajmującemu przysługuje roszczenie o naprawienie szkody oraz ewentualnie uprawnienia z art. 667 § 2Kc.
7. Najemca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące jak za swoje własne działania i zaniechania.

8. Najemca zobowiązany jest do spełnienia wszelkich wymogów prawem określonych, niezbędnych dla prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w §1 ust.4 umowy.
9. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, na każde żądanie, celem okazania oferentom, przed przystąpieniem do konkursu/przetargu na uzyskanie prawa najmu powierzchni, będącej Przedmiotem Najmu.

§ 8

1. Najemca jest uprawniony, po uzyskaniu akceptacji Wynajmującego, do umieszczania oraz montowania na Przedmiocie Najmu, bez dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego, szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji, o ile są przygotowane w sposób profesjonalny i estetyczny, a ich umieszczenie lub montaż nie narusza substancji nieruchomości..
2. Najemca może umieścić reklamy, o których mowa w ust.1 niniejszej umowy po uzyskaniu wszystkich koniecznych decyzji administracyjnych i pod warunkiem, że ich umieszczenie i zasady wykorzystywania nie będą naruszały przepisów administracyjnych. Uzyskanie powyższych decyzji należy do Najemcy, który również pozostaje wyłącznie odpowiedzialny ze wszelkie skutki ich nie uzyskania.
3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść reklam umieszczonych przez siebie w Przedmiocie Najmu.

§ 9

Najemcy nie wolno oddać osobie trzeciej części lub całości Przedmiotu Najmu w Podnajem.

§ 10

Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym przed upływem okresu na jaki została zawarta w poniższych przypadkach:

- a) Jeżeli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą Czynszu co najmniej przez 2 (słownie: dwa) miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze

rozwiązania umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty pozostaje nadal w zwłoce z zapłatą powyższych zaległości;

- b) Jeżeli Najemca dokonał zmian w Przedmiocie Najmu wbrew postanowieniom niniejszej umowy lub wykonał w Przedmiocie Najmu prace adaptacyjne i wykończeniowe, które nie zostały zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego;
- c) Jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca podnajmie lub odda część lub całość Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w inną formę korzystania z części lub całości Przedmiotu Najmu;
- d) Jeżeli bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca zmieni rodzaj działalności, do której prowadzenia w Przedmiocie Najmu jest uprawniony zgodnie z niniejszej umowy;
- e) Jeżeli Najemca używa części lub całości Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu i mimo pisemnego upomnienia przez Wynajmującego nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Przedmiot Najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub zniszczenie;

§ 11

1. Oświadczenie Strony związane z niniejszą umową uważa się za doręczone drugiej Stronie, jeżeli wysłane zostało na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy, chyba że przed wysłaniem oświadczenia Strona, do której oświadczenie to jest skierowane, zawiadomiła drugą Stronę na piśmie o zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania przez Stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostało wysłane na adres podany w niniejszej umowie.
2. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy było lub stało się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia niniejszej umowy pozostają nadal w mocy a zapis nieskutecznego postanowienia Strony zastąpią postanowieniem, które w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego lub nieskutecznego postanowienia i intencji stron.
3. Wynajmujący nie ma prawa przeniesienia na osobę trzecią całości lub części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 12

1. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca wnosi kaucję, w wysokościzł., co stanowi równowartość dwumiesięcznego czynszu najmu w dacie podpisania umowy.

2. Kaucja, o której mowa w ust.1, zostanie wpłacona gotówką w kasie Wynajmującego/przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. Niezależnie od prawa Wynajmującego do rozwiązania Umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek z obowiązków dotyczących wniesienia kaucji, określonych w art. ust.1 i 2 niniejszego paragrafu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości _____ PLN (słownie: _____ złotych), płatną na zasadach określonych w art. 19.5. niniejszej umowy.

3. Kaucja zostanie zdeponowana na oprocentowanym subkoncie Wynajmującego w banku i zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni po rozwiązaniu umowy najmu, w wysokości nominalnej, powiększonej o kwotę wynikającą z oprocentowania rachunku Wynajmującego i pomniejszoną o koszty prowadzenia tego rachunku.

4. Wynajmujący ma prawo dokonać potrącenia z kaucji należności obciążających Najemcę z tytułu realizacji niniejszej umowy oraz z tytułu szkód spowodowanych przez Najemcę.

5. W przypadku potrącenia, o którym mowa w ust.3, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu potrącenia, w terminie 7 dni od daty doręczenia oświadczenia o potrąceniu, na adres wskazany w Komparycji Umowy.

6. Na podstawie art. 670 kc. Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Najmu dla zabezpieczenia zapłaty Czynszu, z którym Najemca zalega nie dłużej niż 1 rok.

7. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z Przedmiotu Najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy Czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Rzeczy zatrzymane przez Wynajmującego będą przechowywane w Przedmiocie Najmu lub w innym pomieszczeniu. Przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia nie powoduje wygaśnięcia zastawu.

8. Najemca zobowiązuje się przystąpić do aktu notarialnego, w treści którego podda się na podstawie tego aktu, obowiązkowi wydania lokalu, w trybie art.777 §1 ust.5 Kpc. Koszty aktu notarialnego ponoszą strony po połowie.

§13

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony z mocą obowiązującą od dnia roku do dnia roku.
2. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresy wskazane w komparycji umowy.
3. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust.2 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skuteczne doręczone.
4. 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.
5. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.
6. W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy polskiego prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
7. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie umowy za zgodą Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozwiązywane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.
9. Niniejsza umowa zawiera całość porozumienia pomiędzy Stronami odnośnie do Przedmiotu Najmu.
10. Załącznikami do niniejszej umowy są:
.....
11. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA