

Umowa nr WAW-FA.211.1.2016

zawarta w dniu r. w Warszawie

pomiędzy Urzędem Statystycznym w Warszawie, ul. 1 Sierpnia 21, 02-134 Warszawa,

NIP: 521-052-03-98,

REGON: 000331524,

zwanym dalej „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

.....

a

NIP:,

REGON:,

zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal użytkowy położony w budynku Urzędu Statystycznego w Warszawie przy ulicy 1 Sierpnia 21 (02-134) w Warszawie, o łącznej powierzchni 50,29 m², zwany w dalszej części Umowy „Lokalem”, składający się z :
 - a) pomieszczenia nr 14 o powierzchni - 37,92 m²,
 - b) pomieszczenia nr 15 o powierzchni - 9,06 m²,
 - c) łazienki nr s 16 o powierzchni - 3,31 m²,
2. Lokal zostanie przekazany Najemcy przez Wynajmującego protokolarnie z dniem 2016 r.

§ 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia głównej działalności, tj. bufetu, na własny rachunek, ryzyko i odpowiedzialność.
2. Najemca przystosuje Lokal do swoich potrzeb m.in poprzez doposażenie w odpowiedni sprzęt i meble umożliwiające prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi wymogami sanitarnymi.
3. Czynności o których mowa w ust. 2 Najemca wykona na własny koszt.
4. Przedmiot najmu nie może być bez zgody Wynajmującego używany ani oddany w podnajem.
5. W ramach głównej działalności Najemca będzie zapewniał sprzedaż:
 - a) ciepłych zestawów obiadowych;
 - b) kanapek, surówek i sałatek;
 - c) drobnych artykułów spożywczych np.: słodycze, gumy do żucia, paluszki;
 - d) napoi zimnych np. woda mineralna, soki;
 - e) wypieków cukierniczych;
 - f) kawy i herbaty.
6. Posiłki powinny być przygotowywane zgodnie z zasadami racjonalnego odżywiania i cechować się łagodnym smakiem.

7. Wynajmujący bezwzględnie nie zezwala na podawanie i sprzedawanie napojów alkoholowych.
8. Wynajmujący wymaga, aby w jasny i czytelny sposób była uwidoczniona gramatura posiłków, ich skład i ich cena np.: w formie cennika wywieszonego przy kasie lub udostępnionych kart menu.
9. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za jakość i estetykę podawanych posiłków oraz zgodność świadczonych usług z obowiązującymi normami zbiorowego żywienia i wymogami sanitarno-epidemiologicznymi. Najemca musi świadczyć usługi z należytą starannością, właściwą profesjonalście, zgodnie z najlepszymi praktykami przyjętymi przy świadczeniu usług tego typu oraz z przepisami prawa.
10. Wszyscy pracownicy Najemcy zaangażowani w cykl produkcji i dystrybucji posiłków, muszą bezwzględnie nosić odpowiednią odzież ochronną i mieć skutecznie zabezpieczone włosy np.: czepkiem, czapką lub siatką ochronną oraz posiadać aktualne badania mikrobiologiczne zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie badań do celów sanitarno - epidemiologicznych (Dz. U. Nr 25, poz. 191) i okazywać je na żądanie przedstawiciela Wynajmującego.
11. Najemca w Lokalu może obok głównej działalności prowadzić sprzedaż art. spożywczych, prasy, książek, znaczków pocztowych itp., jednak przy zachowaniu zasad higieny i estetyki, a ta działalność handlowa nie może dominować nad głównym celem działalności

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dni robocze dla Urzędu przynajmniej w godzinach od 8.00 do 15.00. Dostęp do najmowanych pomieszczeń Najemca będzie miał od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 20:00. Odstępstwo od tych terminów wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.
2. Najemca powinien ubezpieczyć Lokal i wartościowe wyposażenie od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności.
4. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zabezpieczenia Lokalu i ochrony własnego mienia na swój koszt.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości i porządku w Lokalu, prowadzenia okresowych dezynsekcji oraz do segregacji odpadów i śmieci zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu w należytym stanie technicznym, w szczególności poprzez malowanie, bieżącą konserwację, ewentualne drobne naprawy dokonywane, które będzie dokonywał na własny koszt.
7. Najemca może dokonać ulepszeń przedmiotu najmu tylko za zgodą Wynajmującego. Po ustaniu stosunku najmu, ulepszenia dokonane przez Najemcę trwale związane z przedmiotem najmu stają się własnością Wynajmującego.

§ 4.

Najemca dostarczy akt notarialny w terminie 14 dni od podpisania Umowy zawierający oświadczenie, że Najemca dobrowolnie podda się egzekucji na wypadek zaległości czynszowych i opieszałości z wydaniem Lokalu po zakończeniu obowiązywania Umowy zgodnie z art. 777 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296).

§ 5.

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca będzie płacił miesięczny czynsz w wysokości zł brutto (słownie złotych:).
2. Miesięczny czynsz będzie przez Najemcę uiszczany z góry do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Najemca ponadto zobowiązuje się do pokrywania kosztów opłat telefonicznych w oparciu o rzeczywiste użycie, na podstawie otrzymanej faktury VAT.
4. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Miesięczny czynsz ustalony w ust. 1 będzie waloryzowany raz w roku w lutym w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, z dokładnością do pełnych złotych przy zaokrągleniu w górę. Zmiany wysokości czynszu nie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy.

§ 6.

1. Nie uregulowanie w terminie czynszu stanowi podstawę do przerwania dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody.
2. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za czas opóźnienia.
3. Kwoty wpłacane przez Najemcę z danego tytułu zaliczane są w kolejności: odsetki za zwłokę, należności czynszowe, pozostałe należności.

§ 7.

Niniejsza Umowa obowiązuje od dniana czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 8.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo prowadzenia niezapowiedzianych kontroli i doraźnego sprawdzania prawidłowości działania w zakresie przestrzegania postanowień Umowy.

§ 9.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku dopuszczenia się przez Najemcę ciężkiego naruszenia podstawowych obowiązków przy wykonywaniu postanowień Umowy jak:
 - a) zakłócenie porządku,
 - b) przebywanie w stanie nietrzeźwości w najmowanych pomieszczeniach lub spożywanie tam alkoholu,
 - c) nie utrzymywanie czystości, w tym nie przeprowadzanie dezynsekcji,
 - d) wykonywanie prac tam, gdzie to jest wymagane, przez osoby nie posiadające aktualnego badania mikrobiologicznego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dn. 2 lutego 2006 r. w sprawie badań do celów sanitarno-epidemiologicznych (Dz. U. Nr 25, poz. 191),
 - e) zaleganie przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat za dwa miesiące,
 - f) używanie Lokalu przez Najemcę niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy,

- g) niedopełnienie przez Najemcę obowiązku uzyskania zgody Wynajmującego na dokonanie ulepszeń Lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 7 niniejszej Umowy,
 - h) nie dostarczenie aktu notarialnego, o którym mowa w § 4.
2. Odstąpienie od Umowy następuje poprzez pisemne oświadczenie. Oświadczenie może być złożone bezpośrednio w siedzibie drugiej strony, w miejscu świadczenia usługi, bądź przesłane listem.

§ 10.

1. W przypadku rozwiązania Umowy:
- a) Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym;
 - b) na okoliczność zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę zostanie spisany protokół zdawczo - odbiorczy Lokalu w dniu roboczym następującym po dniu, na który przypada termin zakończenia Umowy.
2. W przypadku nie wydania Wynajmującemu Lokalu ostatniego dnia obowiązywania niniejszej Umowy, z tytułu bezumownego używania Najemca Lokalu zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 10% miesięcznej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
3. W przypadku, gdyby Najemca wypowiedział niniejszą Umowę bez uzasadnienia z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wpłaci on na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu za Lokal.

§ 11. (opcja)

1. *W ramach Umowy Wynajmujący udostępni Najemcy na podstawie protokołu posiadane wyposażenie pomieszczeń, tj. urządzenia gastronomiczne i meble, których wykaz zawarty jest w załączniku nr ... do Umowy*
2. *Najemca przyjęte wyposażenie i urządzenia uznaje za zdadne do użytku i zobowiązuje się do zabezpieczenia go przed kradzieżą, zniszczeniem oraz przestrzegania zasad prawidłowej ich eksploatacji. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązuje się udostępnione wyposażenie i urządzenia zwrócić niezwłocznie bez dodatkowego wezwania Wynajmującego w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem ich naturalnego zużycia.*

§ 12. (opcja)

1. *Wyposażenie i urządzenia, o których mowa w § 11 ust. 1 podlegają okresowej inwentaryzacji przeprowadzanej przez Wynajmującego w terminach przez niego ustalonych.*
2. *Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za stwierdzone niedobory w trakcie inwentaryzacji.*

§ 13.

1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony dążyć będą do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikłych pomiędzy nimi z niniejszej Umowy, a w ostateczności spory te poddadzą pod rozstrzygnięcie miejscowo właściwego Sądu dla Wynajmującego.
4. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA