PROJEKT UMOWY NAJMU

zawarta w dniu ..... 2019 roku w Warszawie

pomiędzy:
Polskim Radiem – Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie przy al. Niepodległości 77/85, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000017753, NIP: 521-04-14-265, której wysokość kapitału zakładowego wynosi: 16 366 300 zł, wpłacony w pełnej wysokości, reprezentowaną przez:

…….

……..

zwaną dalej **Wynajmującym**
a
……

……

zwaną/ym dalej **Najemcą**

Reprezentanci stron oświadczają, że są w pełni uprawnieni do zawarcia niniejszej umowy oraz, że ich umocowania nie wygasły ani nie zostały ograniczone.

umowę następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym położonym w Warszawie (02-626) przy al. Niepodległości 74, zwanego dalej „lokalem".
2. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** w budynku określonym w § 1 ust. 1 umowy, lokal użytkowy o łącznej powierzchni 100,90 m^2. Przedmiot najmu jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, grzewczą, teletechniczną, gwarantujące właściwe funkcjonowanie lokalu.
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich ani długami.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy**, a **Najemca** przyjmuje lokal w najem na zasadach ustalonych niniejszą umową.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy zawierający opis stanu lokalu, w tym odczyt stanu licznika elektrycznego oraz wodomierzy na dzień przekazania lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Stan lokalu opisany w protokole o którym mowa w ust. 2 jest **Najemcy** znany oraz przez **Najemcę** akceptowany.

§ 3

1. **Najemca** będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności polegającej na ….. , zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Zmiana prowadzonej działalności w trakcie trwania umowy wymaga uprzedniej zgody **Wynajmującego**, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. **Najemca** bez wcześniejszej zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może całości lub części lokalu podnająć lub użyczyć.

§ 4

1. **Najemca** będzie płacił **Wynajmującemu**, począwszy od dnia podpisania umowy najmu, czynsz najmu w wysokości …. zł (słownie: ….) + VAT, za 1m^2 powierzchni lokalu, łącznie miesięczna wysokość czynszu wynosi …. zł (słownie: …) + VAT. Stawka czynszu została ustalona na podstawie oferty złożonej przez Najemcę w postępowaniu przetargowym na wynajem lokalu.
2. Powyższa stawka czynszu nie zawiera w sobie opłat za korzystanie z centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz energii elektrycznej, które **Najemca** będzie regulował oddzielnie.
3. Opłaty z tytułu świadczeń wymienionych w ust. 2 będą refakturowane przez **Wynajmującego** na podstawie odczytu liczników oraz dokumentów wystawianych przez Wspólnotę mieszkaniową znajdującą się w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy najmu lub dostawców mediów. Najemca będzie płacił w terminie 14 dni od daty wystawienia Najemcy faktury, na konto Wynajmującego wskazane w fakturze.
4. Do należności wymienionych w § 4 ust. 3 doliczony zostanie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
5. Stawka czynszu o której mowa w ust. 1 będzie waloryzowana jeden raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od roku 2019.

§ 5

1. Strony ustalają, że należności za najem lokalu, o których mowa w § 4 ust. 1 będą płacone z góry za dany miesiąc i nie później niż w terminie 14 dni od daty wystawienia **Najemcy** faktury, na konto **Wynajmującego** wskazane w fakturze.
2. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z niniejszej umowy, **Wynajmujący** będzie naliczał odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej oraz zaliczy wszelkie wpłaty **Najemcy** najpierw na poczet odsetek i najwcześniej wymagalnych należności.

§ 6

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:
   1) **Wynajmujący** – Polskie Radio S.A. Biuro Administracyjne, 00-977 Warszawa al. Niepodległości 77/85.
   2) **Najemca** … … …
2. **Najemca** zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** o każdej zmianie swojego adresu, o którym mowa w ust 1 pkt 2. Zmiana adresu nie wymaga zmiany umowy. Oświadczenia lub inne pisma przesłane na ostatni adres wskazany przez **Najemcę**, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **Najemca** ma prawo od dnia wydania lokalu przez cały okres najmu dokonywać adaptacji lokalu mającej na celu dostosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności, za zgodą **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku ingerencji w części wspólne nieruchomości np. przy remoncie lokalu, Najemca jest zobowiązany uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.
4. Wszystkie drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokalu obciążają **Najemcę**.

§ 8

1. **Najemca** zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nie utrudniający korzystania z budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy przez innych użytkowników budynku.
2. Utrzymanie czystości i porządku w lokalu obciąża **Najemcę**.
3. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodnokanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem **Najemcy,** osoby trzeciej lub siły wyższej, albo wynikającej z przyczyn dotyczących nieruchomości wspólnej nieruchomości, na której usytuowany jest lokal.
4. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia i kradzież mienia **Najemcy** znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach**.** Przedmioty te **Najemca** ubezpieczy wg własnego uznania i na własny koszt.

§ 9

Najemca ma prawo do umieszczenia na budynku w obrębie witryny wystawowej informacji graficznej o prowadzonej działalności.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wchodzi w życie z dniem podpisania z datą obowiązującą od dnia … roku.
2. W czasie trwania umowy najmu, każda ze stron może ją rozwiązać z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
   1) niepłacenia przez **Najemcę** czynszu przez 2 miesiące po wcześniejszym wezwaniu **Najemcy** do zapłaty zaległej kwoty;
   2) prowadzenia przez **Najemcę** działalności niezgodnej ze złożoną ofertą, z zastrzeżeniem § 3 ust 2;
   3) oddania przez **Najemcę** wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez z gody Wynajmującego, o której mowa w § 3 ust. 3,
   4) gdy Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku mieszkalnym, o którym mowa w § 1 ust. 1 uciążliwym.

§ 11

1. Przekazanie oraz zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po zakończeniu **umowy** najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z zastrzeżeniem, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania z lokalu. Wszelkie uszkodzenia przekraczające normalne zużycie **Najemca** naprawi na własny koszt.
3. **Najemca** zobowiązuje się do opróżnienia i wydania **Wynajmującemu** lokalu, o którym mowa w § 1 w terminie 7 dni od zakończenia umowy najmu. Po upływie tego terminu **Wynajmujący** będzie miał prawo usunąć **Najemcę** i jego ruchomości oraz osoby trzecie z zajmowanego lokalu lub jego części na koszt **Najemcy**, bez prawa do odszkodowania.
4. W przypadku nieopuszczenia przez **Najemcę** lokalu po upływie zakończenia umowy najmu, **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnej wysokości czynszu należnego w ostatnim miesiącu przed datą rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z lokalu.
5. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez **Najemcę** w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez **Najemcę**, **Wynajmujący** ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko **Najemcy**.

§ 12

1. **Najemca** oświadcza, że w dniu … 2019 roku wpłacił na konto **Wynajmującego** kaucję w wysokości trzymiesięcznej sumy czynszów brutto przedstawionych w ofercie, w kwocie …. zł (słownie: …).
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wynajmującego** wobec **Najemcy**, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez **Najemcę** szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
3. W czasie trwania najmu, **Najemca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. Kaucja będzie zdeponowana na odrębnym oprocentowanym rachunku bankowym i zwrócona wraz odsetkami. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z należnymi odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni roboczych od daty przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu.
5. **Najemca** przed podpisaniem Umowy zobowiązany jest do przedłożenia **Wynajmującemu** oryginału lub poświadczonej kopii polisy ubezpieczenia lub innego dokumentu będącego potwierdzeniem, że **Najemca** jest ubezpieczony w zakresie odpowiedzialności cywilnej, na wymagalną minimalną sumę gwarancyjną. Suma ta musi wynosić co najmniej 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Ochroną ubezpieczeniową objęte będą szkody powstałe w okresie ubezpieczenia w związku z działalnością odpowiadającą zakresowi niniejszej Umowy. Zakresem ubezpieczenia objęte zostaną co najmniej:
   - szkody rzeczowe, osobowe oraz następstwa tych szkód wynikłe ze zdarzeń powstałych w związku z wykonywaniem Umowy;
   - szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem;
   - szkody wyrządzone w najmowanym lokalu (OC najemcy nieruchomości) z włączeniem odpowiedzialności za prace adaptacyjno – montażowe, remontowe w najmowanym lokalu.

   Franszyza lub udział własny będą ustalone jedynie dla szkód rzeczowych, w wysokości odpowiadającej aktualnym standardom rynkowym, nie wyższej jednak, niż 1.000,00 zł.

   W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy aranżacja umowy ubezpieczenia OC wskazanej powyżej ze względu na standardy rynkowe nie będzie możliwa lub ekonomicznie uzasadniona, w oparciu o uzasadniony wniosek Najemcy, Wynajmujący może zaakceptować dokument ubezpieczenia odbiegającego od wybranych parametrów zakresowych określonych powyżej.

   W przypadku wygaśnięcia w trakcie realizacji Umowy ubezpieczenia, **Najemca** zobowiązuje się do zawarcia i przedłożenia do wglądu **Wynajmującemu**, w terminie nie krótszym niż na 7 dni przed końcem okresu ubezpieczenia, oryginału lub poświadczonej kopii polisy ubezpieczenia lub innego dokumentu będącego potwierdzeniem ochrony w analogicznym zakresie, obejmującej dalszy okres trwania Umowy.

   Koszty związane z ubezpieczeniem ponosi Najemca.

   Dowód ubezpieczenia stanowi Załącznik nr 2 do umowy stanowiący jej integralną część.

§ 13

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla **Wynajmującego** i jeden dla **Najemcy**.

WYNAJMUJĄCY	**NAJEMCA**
……..	……