

Znak sprawy:

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Miastem Stołecznym Warszawa, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP 525-22-48-481, reprezentowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, w imieniu którego działa:

..... (*imię i nazwisko*)

– Dyrektor

(*pełna nazwa i adres jednostki bez numeru NIP jednostki*), na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st.

Warszawy nr, z dnia, zwanym dalej „Wynajmującym”,

Adres do korespondencji:

(zwaną/zwanym dalej również : „Szkołą”/ „Przedszkolem”)

a

..... z siedzibą w

wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w

.....,Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:

..... NIP:, kapitał zakładowy: reprezentowana przez

.....

lub

....., zamieszkałym w, prowadzącym działalność

gospodarczą pod firmą:, ul., wpisaną do Centralnej Ewidencji i

Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP:, Regon:, działającym osobiście,

zwaną/zwanym dalej „Najemcą”

zwani dalej łącznie „Stronami”

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia kuchennego z zapleczem gospodarczym o powierzchnim² znajdującego się w budynku przy ul. w Warszawie, zwanego dalej „Lokalem”.
2. Wynajmujący oddaje Lokal Najemcy do korzystania na cele gastronomiczne polegające na przygotowywaniu posiłków dla uczniów w Warszawie w okresie wskazanym w § 2 ust. 1 umowy, a Najemca bierze ten Lokal w najem na warunkach określonych w umowie. Zasady przygotowywania posiłków oraz ich dostawy do, a także warunki współpracy Stron w tym zakresie oraz cennik za posiłki w roku szkolnym określa załącznik nr 3 do umowy.
3. Najemca jest uprawniony do korzystania z Lokalu codziennie w godzinach
4. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu oraz wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2 powyżej.
5. Najemca oświadcza, że przedmioty i materiały trzymane lub używane w Lokalu nie będą zagrażały życiu lub zdrowiu osób przebywających na terenie budynku oraz zostaną zabezpieczone w sposób



uniemożliwiający do nich dostęp osobom nieupoważnionym, w tym przede wszystkim przed dostępem dzieci przebywających na terenie

6. Zmiana przeznaczenia Lokalu lub prowadzonej w Lokalu działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
7. Najemca oświadcza, iż znany jest mu i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz wyposażenia znajdującego się w Lokalu, a także nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag lub zastrzeżeń.
8. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest wyposażony w dostęp do energii elektrycznej oraz innych mediów.

§ 2

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od r. do
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu, której przedmiotem jest Lokal, Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek na 30 dni przed datą zakończenia Umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu Cywilnego.
3. W razie złożenia przez Najemcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu i niepoinformowania przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy, wynagrodzenie za korzystanie z Lokalu do czasu zawarcia nowej umowy równe będzie wysokości czynszu naliczonego według stawek brutto obowiązujących w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy, proporcjonalnie za okres od dnia zakończenia umowy do czasu zawarcia nowej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z Lokalu w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
4. W razie złożenia przez Najemcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu i poinformowania Najemcy przez Wynajmującego o odmowie jej zawarcia, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy, będzie naliczane zgodnie z § 2 ust. 5 umowy.
5. W przypadku korzystania z Lokalu bez tytułu prawnego, Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości stanowiącej 200 % czynszu wskazanego w §6 ust. 1 niniejszej umowy za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności.

§ 3

OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, iż ponosi pełną odpowiedzialność za swój majątek oraz majątek osób korzystających z Lokalu (w tym m.in. jego pracowników, podwykonawców, kontrahentów) pozostawiony w Lokalu i dokonuje według własnego wyboru, na swój koszt i na własną odpowiedzialność ubezpieczenia tegoż majątku.
2. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się do naprawy Wynajmującemu lub innym osobom poszkodowanym wszelkich szkód majątkowych lub szkód na osobach, wyrządzonych przez Najemcę bądź inne osoby korzystające lub przebywające w Lokalu, do pełnej wysokości poniesionej szkody.
3. Najemca oświadcza, że ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób korzystających w jego imieniu, z jego upoważnienia lub za jego zgodą z Lokalu, wyrażoną w jakiegokolwiek formie wyraźnej lub dorozumianej.
4. Najemca oświadcza, że korzystając z przedmiotu najmu będzie przestrzegał przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym wszelkich zakazów i ograniczeń administracyjnych (lub innych) oraz powstrzyma się z podejmowaniem wszelkiej działalności objętej takimi zakazami lub ograniczeniami. W przypadku naruszenia postanowień przewidzianych w zdaniu poprzedzającym Najemca zwolni Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności prawnej, odszkodowawczej, administracyjnej, nałożonej z tego tytułu na Wynajmującego przez uprawnione organy lub instytucje oraz zobowiązuje się naprawić Wynajmującemu w całości szkodę poniesioną z tego tytułu, w tym zwrócić Wynajmującemu na pierwsze wezwanie równowartość kar finansowych nałożonych na Wynajmującego.

5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać Lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, podnajmować jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłby Lokal lub jego część.
6. Jakakolwiek umowa określona w § 3 ust. 5 zawarta z osobą trzecią, w odniesieniu do której Wynajmujący wyraził zgodę, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta niniejsza umowa najmu.
7. Rozwiązanie Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wynajmującego, o której mowa w § 3 ust. 5 umowy.
8. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wynajmującego, zapisu zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy najmu przed upływem okresu, na który została zawarta.
9. W przypadku uzyskania zgody Wynajmującego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz określony w § 6 ust. 1 umowy zostanie podwyższony o 50% za powierzchnię objętą taką umową.
10. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 9 powyżej stanowi zmianę umowy i wymaga formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.
11. Najemca nie jest uprawniony do jakichkolwiek zmian, w tym robót budowlanych, przesunięć, w Lokalu, bez uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. W tym zakresie Strony zobowiązane są sporządzić odrębne porozumienie, w którym określą zakres i czas robót zamierzonych przez Najemcę do wykonania w Lokalu.

§ 4

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niezmienniania jego konstrukcji i substancji bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - b) przestrzegania przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów administracyjnych, sanitarnych, bhp, przeciwpożarowych oraz aktów prawa miejscowego,
 - c) zapewnienia wszelkich warunków bezpieczeństwa przewidzianych w odpowiednich przepisach podczas korzystania z Lokalu,
 - d) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu bez wcześniejszego uprzedzenia o terminie i zakresie robót w celu przeprowadzenia prac w przypadku awarii, jednakże Wynajmujący zobowiązuje się do prowadzenia ich w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Najemcy uwzględniając specyfikę i formę prowadzonej przez Najemcę działalności,
 - e) poza czynszem najmu, o którym mowa w § 6 ust.1 ponoszenia opłat dodatkowych związanych z korzystaniem z Lokalu wraz z wyposażeniem oraz urządzeń, tj.: za utylizację odpadków żywieniowych oraz obsługę,
 - f) regularnej dezynfekcji Lokalu i miejsc, z których korzysta w związku z realizacją umowy oraz dezynfekcji rąk przez osoby przebywające w Lokalu lub na terenie Szkoły lub Przedszkola , zgodnie z obowiązującymi zaleceniami Ministerstwa Zdrowia, Głównego Inspektora Sanitarnego oraz innych organów administracji publicznej,
 - g) wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym oraz uprzątniętym, a także do zabrania swoich rzeczy z Lokalu lub terenu Szkoły lub Przedszkola , najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Na Najemcy ciąży obowiązek dokonywania na własny koszt drobnych prac, napraw i remontów w Lokalu.
3. Najemca nie może dokonać cesji żadnych praw i roszczeń lub przeniesienia obowiązków wynikających z umowy na rzecz osoby trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

ZASADY ODPOWIEDZIALNOŚCI



1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a) mienie Najemcy (m.in. materiały i sprzęt) pozostawione na terenie Wynajmującego lub w Lokalu,
 - b) mienie Najemcy oraz mienie jego pracowników, klientów i innych osób, w szczególności w przypadku kradzieży, pożaru i innych żywiołów,
 - c) za szkody poniesione przez Najemcę w wyniku zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący ma prawo do prowadzenia w uzasadnionych technicznie przypadkach inspekcji przedmiotu najmu w obecności przedstawiciela Najemcy, a Najemca jest zobowiązany do ich udostępnienia. Dokonywana inspekcja nie może zakłócać działalności Najemcy.

§ 6

CZYN SZ NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł brutto (słownie:), tj.zł netto (słownie:złoty) i zł kwota podatku VAT w stawce 23%.
2. Czynsz najmu będzie płatny **z góry do 10 dnia każdego miesiąca**, przelewem na rachunek bankowy nr
3. Za dzień zapłaty czynszu przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należną z tego tytułu Wynajmującemu.
4. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu (bez wezwania) odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Faktura będzie wystawiona w imieniu Wynajmującego przez Dzielnicowe Biuro Finansów Oświaty - Ursynów m.st. Warszawy.
6. Kwota czynszu, o której mowa w ust. 1, obejmuje koszty zużycia przez Najemcę mediów, tj. wody, prądu, ogrzewania, wywóz odpadów komunalnych, materiałów oraz usług służących do prawidłowego realizowania przedmiotu umowy.
7. Koszty utrzymania porządku i czystości w Lokalu, jak również na terenie Szkoły/Przedszkola, z którego korzysta Najemca w związku z realizacją niniejszej umowy, obciążają Najemcę.
8. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wynajmującego.
9. W przypadku powstania zaległości spowodowanych przez Najemcę w spłacie zobowiązań wobec Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo zaliczyć spełnione przez Najemcę świadczenie w pierwszej kolejności na spłatę odsetek z tytułu zaległych opłat oraz spłatę zaległego czynszu najmu, a następnie na poczet bieżących opłat tytułem czynszu najmu.
10. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy ich pisemnego porozumienia.
2. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, a wpłacony czynsz naliczony zgodnie z § 6 ust. 1 nie będzie podlegał zwrotowi, w przypadkach, gdy Najemca:
 - a. nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu i posiada zaległość w wysokości co najmniej określonej § 6 ust. 10 umowy,
 - b. oddał Lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania albo w inny sposób rozporządził Lokalem, bez zgody Wynajmującego,



- c. prowadzi działalność handlową, w tym promocyjną i informacyjną, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.
3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku niepodjęcia przez Najemcę przesyłki pocztowej zawierającej wypowiedzenie lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy, przesyłka zostanie uznana za skutecznie doręczoną Najemcy z upływem ostatniego dnia awizacji przesyłki przez pocztę.
 4. Rozwiązanie niniejszej Umowy może nastąpić z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
 5. Okres wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym jedna ze stron otrzymała oświadczenie drugiej Strony w formie pisemnej o rozwiązaniu Umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
 6. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za porozumieniem stron, po złożeniu pisemnego wniosku o skrócenie okresu wypowiedzenia przez jedną ze Stron Umowy.
 7. Po zakończeniu Umowy Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Lokalu w stanie niepogorszonym. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu jest protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony w dacie przekazania przedmiotu najmu.
 8. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu najmu, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy.
 9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Najemcę. Pozostawione mienie przechowywane będzie przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy przez okres 3 miesięcy. Po upływie wskazanego okresu pozostawione mienie będzie traktowane jako wyzbycie się własności poprzez porzucenie zgodnie z art. 180 Kodeksu cywilnego. Opłata za ten okres naliczana będzie zgodnie z § 2 ust. 5 umowy.
 10. Najemca oświadcza, że nie będzie rościł sobie żadnych praw odszkodowawczych wobec Wynajmującego w sytuacjach określonych w § 7 ust. 8 i ust. 9 umowy.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia Stron umowy składane w wykonaniu postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i będą doręczane osobiście za potwierdzeniem odbioru lub przesyłane listem poleconym na następujące adresy: do Wynajmującego na adres: Warszawa; do Najemcy na adres wskazany w komparycji umowy. Brak pisemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji, w razie zwrotu korespondencji bez doręczenia, wywołuje skutek doręczenia pod adresem wskazanym zgodnie z ww. danymi.
3. Osobą odpowiedzialną za realizację przedmiotu umowy ze strony Najemcy jest tel....., e-mail:, natomiast ze strony Wynajmującego jest, tel., e-mail:
4. W sprawach nieuregulowanych w umowie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Spory mogące wynikać z umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska ewentualnie imienia, nazwiska i firmy – jeżeli umowę zawiera w ramach prowadzenia działalności gospodarczej), przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
7. Najemca zobowiązuje się do pomocy Wynajmującemu w wypełnieniu wszystkich obowiązków wynikających z art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27

kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej: RODO) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał i które to dane przekazał Wynajmującemu w celu podpisania oraz realizacji niniejszej Umowy.

8. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
9. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, tj. jeden egzemplarz dla Najemcy oraz dwa egzemplarze dla Wynajmującego.
10. Wszystkie załączniki do umowy stanowią integralną część umowy. Zmiana treści załącznika nr 3 stanowi zmianę umowy i wymaga zgody obu Stron wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
11. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania./ z dniem jej podpisania z mocą obowiązywania od dnia

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Elektroniczny wydruk z CEiDG/KRS Najemcy.
2. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z podpisaną Umową.
3. Zasady przygotowywania posiłków oraz ich dostawy, a także warunki współpracy Stron w tym zakresie oraz cennik za posiłki w roku szkolnym
4. Protokół wydania.
5. Oświadczenie Najemcy.

