Umowa najmu **nr …../…./…./19**

 zawarta w dniu **…………2019 r.** w Warszawie, pomiędzy:

**Akademią Wychowania Fizycznego Józefa Piłsudskiego w Warszawie,** ul. Marymoncka 34, NIP: 525-001-18-75, REGON 000327830, reprezentowaną przez:

Macieja Hartfila - Kanclerza AWF

Bogusławę Dąbrowską - Kwestora AWF

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

**………………………………..** z siedzibą ……………………, ul. ……………….., reprezentowaną przez ……………………………………., wpisana do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS …………………….., NIP: …………………, REGON: ………………..

zwaną dalej „Najemcą”

 § 1

 Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku nr „L” w Warszawie przy ul. Marymonckiej 34

 i mocą niniejszej umowy, część znajdujących się w nim pomieszczeń o powierzchni 335,84 m² w tym inne pomieszczenia ogólnodostępne o powierzchni 102,06 m² oddaje, a Najemca bierze w najem z przeznaczeniem na prace biurowe i pomieszczenia magazynowe. Wykaz pomieszczeń i ich powierzchnie zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

 § 2

Przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno- – kanalizacyjną.

 § 3

Przekazanie przedmiotu najmu przezWynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, uwzględniającego opis stanu technicznego oraz rodzaj i stan techniczny urządzeń i instalacji stanowiących jego wyposażenie. Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

 § 4

Najemca własnym staraniem i na własny koszt dostosuje przedmiot najmu dla potrzeb przewidzianych w umowie, w zakresie i w sposób uprzednio uzgodniony z Wynajmującym oraz nie naruszającym substancji budynku. Wynikłe ewentualne z tego skutki obciążają w całości Najemcę.

§ 5

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się płacić miesięcznie czynsz na podstawie wystawionych faktur w wysokości ……. zł. netto za 1 m² / miesięcznie, (słownie: ……………….. zł.) za pomieszczenia biurowe oraz ……………. zł. netto za 1 m² /miesięcznie, (słownie: …………… zł.) za ciągi komunikacyjne, WC dla niepełnosprawnych i WC męskie,plus należny podatek VAT w wysokości określonej odrębnymi przepisami. Ustalona stawka czynszu ulegać będzie zmianie co roku (począwszy od 2020 r.) o wskaźnik procentowego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS i obowiązywać ona będzie od następnego miesiąca kalendarzowego po ogłoszeniu wskaźnika bez konieczności aneksowania niniejszej umowy (załącznik nr 2)

2. Najemca zobowiązuje się do wpłaty kaucji gwarancyjnej w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, w wysokości **200 %** stawki miesięcznej czynszu brutto na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu, szkód zaistniałych w czasie realizacji umowy, w tym za opóźnienia w płatności czynszu, kosztów napraw lokalu oraz usunięcia pozostawionych przez Najemcę przedmiotów w opuszczonym po wygaśnięciu umowy lokalu. Wpłata kaucji gwarancyjnej stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy najmu; nie wpłacenie kaucji w podanym terminie skutkuje wygaśnięciem umowy najmu z datą bezskutecznego upływu terminu wpłaty. Kaucja gwarancyjna pomniejszona o koszty manipulacyjne i wartość wyrządzonych szkód, o których mowa wcześniej - zostanie zwrócona Najemcy w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po rozwiązaniu umowy i skutecznym opróżnieniu przedmiotu najmu potwierdzonym protokołem zdawczo – odbiorczym.

 § 6

1. Czynsz najmu płatny będzie z góry w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego Santander 97 1090 1014 0000 0001 0499 4964 pod rygorem zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.

2. Niezależnie od czynszu, Najemca ponosić będzie koszty zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, wywóz nieczystości, konserwację urządzeń i linii przesyłowych /zał. .nr 2 do umowy/ na podstawie faktury VAT, w ciągu 14 dni od wystawienia faktury, pod rygorem naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.

3. Wynajmujący, po wystawieniu faktury VAT, prześle ją na adres Najemcy za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez jego podpisu.

§ 7

1.W czasie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do:

a. Używania przedmiotu najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności zgodnie z przepisami prawa.

b. Nie dokonywania bez wyrażonej w formie pisemnej zgody Wynajmującego, jakichkolwiek zmian

w przedmiocie najmu i nie oddania go, ani w całości, ani w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim.

c. Utrzymania porządku i czystości wokół i w przedmiocie najmu oraz przestrzegania przepisów porządkowych, przeciwpożarowych, BHP i innych obowiązujących na terenie Uczelni.

d. Nie utrudniania Wynajmującemu lub osobom trzecim korzystania z obiektów, pomieszczeń lub urządzeń pozostających w sąsiedztwie z przedmiotem najmu.

e. Zapewnia - we własnym zakresie i na własny koszt - ochrony przedmiotu najmu oraz porządku.

f. Dokonywania - własnym staraniem i na własny koszt - napraw przedmiotu najmu obciążających Najemcę**.**

2. Ewentualna adaptacja, modernizacja i ulepszania dokonywane przez Najemcę w przedmiocie najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego a ich rodzaj, zakres, wartość oraz zasady rozliczeń z tego tytułu wymagają formy pisemnej Aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.

 § 8

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, usuwania nieczystości i innych. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii tych urządzeń lub powstałe w następstwie innych zdarzeń od niego niezależnych.

§ 9

Umowa obowiązuje od dnia **………….2019 r. do ………..2022** **r**.

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia i w każdym czasie w przypadku gdy Najemca:

1. Korzysta z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem.

2. Zalega z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za dwa okresy płatności bez potrzeby udzielania mu dodatkowego terminu na zapłatę.

3. Nie wykonuje zobowiązań przewidzianych w § 7 umowy.

4. W inny sposób rażąco narusza postanowienia umowy.

 § 11

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do opróżnienia i zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym . Na okoliczności stanu, w jakim przedmiot najmu został zwrócony, strony sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy. Protokół ten stanowić będzie podstawę do ustalenia przez Wynajmującego rodzaju i zakresu prac, do wykonania, których Najemca się zobowiązał i stanowić będzie załącznik nr 4

do niniejszej umowy.

 § 12

W przypadku nie opróżnienia i nie zwrócenia przedmiotu najmu,Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego przypadające opłaty za każdy miesiąc oraz odszkodowanie w wysokości pięciokrotnej wartości czynszu przypadającego za ostatni miesiąc trwania umowy najmu, do czasu opróżnienia przedmiotu najmu i jego zwrotu Wynajmującemu.

 § 13

Zwalniając przedmiot najmu Najemca zobowiązany jest zabrać jednocześnie wszystkie uprzednio wniesione przez siebie do przedmiotu najmu rzeczy pod rygorem ich usunięcia przezWynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy**.** Strony ustalają, że wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu, które nie zostaną usunięte przez Najemcę, Najemca pozostawia nieodpłatnie Wynajmującemu.

 § 14

Ewentualne zmiany umowy, pod rygorem nieważności, wymagają zgody stron wyrażonej w formie pisemnej.

 § 15

Wszelka korespondencja między stronami umowy, ze skutkiem doręczenia - do czasu wskazania w formie pisemnej innego adresu - kierowana będzie na adres wskazany w niniejszej umowie :

……………………………………………………. 01-813 Warszawa ul. Marymoncka 34, bud „L”.

 § 16

W sprawach umową nie uregulowanych, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

 § 17

Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozwiązywane będą przez sądy w miejscu siedziby Wynajmującego.

 § 18

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla stron.

2. Załączniki stanowią integralną część umowy.

Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń i ich powierzchnia załącznik nr 1.

2. Koszt świadczeń załącznik nr 2.

3. Protokół zdawczo - odbiorczy wprowadzenia do lokalu załącznik nr 3.

4. Protokół zdawczo - odbiorczy zwrócenia lokalu załącznik nr 4, który zostanie dołączony po

 zakończeniu Umowy.

 **Wynajmujący Najemca**

 Załącznik nr 1

 do umowy.........................

 z dnia …………………….

 **W Y K A Z P O M I E S Z C Z E Ń**

**Budynek „L” /DS „Żeński”**

 Wynajmowana powierzchnia o łącznej: **335,84 m 2**

|  |
| --- |
| **Powierzchnie piwnic DS Żeńskiego zajmowana przez ……………** |
|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |
| **nr pomiesz.** | **nazwa pomieszczenia** | **pow. w m²** |
| -1.11 | Komunikacja: korytarz + wiatrołap | 91.17 |
| -1.14 | WC niepełnosprawni | 4.65 |
| -1.15 | WC męskie | 6.24 |
| -1.10 | magazyn  | 19.68 |
| -1.12 | pomieszczenie 12 a, 12b, 12c | 181.52 |
| -1.16 | pomieszczenie porządkowe | 17.10 |
| -1.17 | pomieszczenie gospodarcze | 15.48 |
| **Ogółem** | **335.84** |

Załącznik nr 2

 do umowy nr ..................

 z dnia …………………..

 **W Y K A Z Ś W I A D C Z E Ń**

1. Energia elektryczna - wg. wskazań zainstalowanego podlicznika

2. Centralne ogrzewanie - 0,20 % opłat ogółem wg. faktur dla AWF

3. Woda - 25 zł. netto

4. Wywóz nieczystości - 0,50 % opłat ogółem wg. faktur dla AWF

5. Konserwacja urządzeń - - 10 % opłat netto pozycji 1- 4

 i linii przesyłowych

 Załącznik nr 3

 do umowy nr ..........................

 z dnia ………………………..

 **P R O T O K Ó Ł** z dnia …………..2019 r.

Protokół przekazania pomieszczenia w budynku „L” przez Akademię Wychowania Fizycznego Józefa Piłsudskiego Pani/Panu ………………, którzy wynajmują pomieszczenia mocą umowy najmu od dnia ……….2019 r. do ………………..

 - pomieszczenia przygotowane zgodnie z potrzebą i przeznaczeniem

 Najemcy.

**PRZEKAZUJĄCY ODBIERAJĄCY**