UMOWA NAJMU

zawarta w Warszawie w dniu r. pomiędzy :

**Zakładem Ubezpieczeń Społecznych ul. Szamocka 3,5 01-748 Warszawa, II Oddział w Warszawie ul. Podskarbińska 25 03-829 Warszawa**

**NIP 521-301-72-28**

reprezentowanym przez:

**Beatę Pawlińską - Wiak -** Dyrektora II Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych   
w Warszawie

zwanym **Wynajmującym**,a

**…………………………………………………………………………………………………………………………………...**

Reprezentowaną/nym przez;

……………………………………………………………………………………………………………………………………….

Zwaną/nym **Najemcą.**

**§ 1 Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej o wielkości 4 m2 znajdującej się na parterze w budynku siedziby Inspektoratu II Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Legionowie przy ul. Słowackiego 20 z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności polegającej na sprzedaży kanapek, przekąsek, sałatek, gotowych dań gastronomicznych dla potrzeb pracowników i interesantów.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem z dniem ........ 2023 r. przedmiot Umowy opisany w ust. 1.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i lokalizacja przedmiotu Umowy i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do budynku położonego w Legionowie przy ul. Słowackiego 20 i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania powierzchnią użytkową w tym budynku w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy co najmniej przez okres jej obowiązywania.
5. Osobami wyznaczonymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:

* ze strony Wynajmującego:
* Jolanta Bartold-Pudełek, tel. 22 767 41 35, e-mail: [jolanta.bartold-pudelek@zus.pl](mailto:%20jolanta.bartold-pudelek@zus.pl)
* Wojciech Halkiewicz, tel. 22 590 27 91, e-mail: [wojciech.halkiewicz@zus.pl](mailto:wojciech.halkiewicz@zus.pl)
* Emilia Domanowska-Pańczak, tel. 22 590 29 00 e-mail: [emilia.domanowska-panczak@zus.pl](mailto:emilia.domanowska-panczak@zus.pl)
* ze strony Najemcy –………………………….tel. ……………………, e-mail: …………………………………..

1. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania się o każdej zmianie adresu do korespondencji, jak i zmianach osób wyznaczonych w ust. 7 oraz ich danych kontaktowych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych od wystąpienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest adresowane.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pismo lub wiadomość wysłane pod adres określony w komparycji umowy lub do osoby określonej w § 1 ust. 5 uznaje się za skutecznie doręczone.

# § 2 Warunki realizacji umowy

1. Najemca zobowiązuje się na wynajmowanej powierzchni prowadzić następującą działalność: sprzedaż kanapek, przekąsek, sałatek, gotowych dań gastronomicznych (do odgrzania w kuchence mikrofalowej, w opakowaniach jednorazowych) dla potrzeb pracowników Oddziału i interesantów. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu Umowy wymaga każdorazowo uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Sprzedaż będzie odbywała się w wyznaczonym przez przedstawiciela Wynajmującego miejscu na parterze budynku, od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem dni wolnych od pracy u Wynajmującego) w godzinach ……………………..Istnieje możliwość przedłużenia godzin sprzedaży na wniosek Najemcy, jednak nie dłużej niż do godziny 15:00 oraz wprowadzenia dodatkowych rozwiązań logistycznych.
3. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego:

* zachować należytą staranność w użytkowaniu przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 i § 1 ust. 1 Umowy,
* zachować porządek i czystość na terenie wynajmowanej powierzchni,
* naprawić szkody powstałe z winy Najemcy, które nie wynikają z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu w terminie uzgodnionym przez Strony umowy (lub wyznaczonym przez Wynajmującego w przypadku braku woli ze strony Najemcy do uzgodnienia tego terminu) w protokole stwierdzenia powstania szkody. W przypadku nieusunięcia szkody w powyższym terminie, Wynajmujący wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie prac i czynności niezbędnych do usunięcia szkody na koszt Najemcy, który wyraża na to zgodę,
* dostosowywać asortyment artykułów do potrzeb pracowników Oddziału i interesantów.
* nie przenosić na rzecz osób trzecich praw wynikających z umowy,
* przestrzegać obowiązujące przepisy przeciwpożarowe, sanitarne, bhp oraz przepisy określające wymagania dla żywności wprowadzanej do obrotu,
* niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o wszelkich usterkach, awariach i innych uszkodzeniach przedmiotu Umowy,

1. Najemca prowadzi sprzedaż we własnym imieniu, na własny rachunek i własne ryzyko.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie osobie trzeciej.
3. Zamówienia i dostawy towaru Najemca będzie organizował we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z jego winy. Odpowiedzialność dotyczy w szczególności szkód wyrządzonych Wynajmującemu oraz wobec osób trzecich i ich mienia. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania własne, jak i za działania i zaniechania pracowników i osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu niniejszej Umowy.
5. Najemca przy prowadzeniu działalności, o której mowa w ust. 1 oraz § 1 ust. 1 Umowy, nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń budynku.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii urządzeń i instalacji spowodowanych działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw mediów związanych z tymi urządzeniami i instalacją. Wszelkie tego typu przerwy nie będą uważane za zakłócenie wykorzystania przedmiotu najmu przez Najemcę.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody poniesione przez Najemcę w związku z prowadzeniem sprzedaży powstałe z innych przyczyn niż określone w ust. 9 (m.in. pożaru, kradzieży, włamania).
8. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia przedmiotu najmu w celu usunięcia awarii.
9. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie, udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw, najpóźniej 3 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
10. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 12, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

# § 3 Zasady rozliczeń

1. Czynsz za najem przedmiotu Umowy opisanego w § 1 Umowy wynosi …….. zł netto plus podatek VAT w wysokości należnej w dniu wystawienia faktury. W kwocie czynszu zostały uwzględnione koszty c.o., wody, kanalizacji i energii elektrycznej, wywozu nieczystości, ochrony obiektu oraz podatku od nieruchomości.
2. W przypadku najmu obejmującego niepełny miesiąc kalendarzowy miesięczna kwota czynszu określona w ust. 1 ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do faktycznej liczby dni najmu w danym miesiącu. Czynsz za niepełny miesiąc najmu ustalany jest odpowiednio do liczby dni w danym miesiącu 1/28 (jedna dwudziesta ósma), 1/30 (jedna trzydziesta), 1/31 (jedna trzydziesta pierwsza) umówionej stawki czynszu za każdy dzień kalendarzowy najmu.
3. Faktura rozliczająca czynsz należny Wynajmującemu będzie wystawiana w terminie do 7 dnia kalendarzowego miesiąca bieżącego za ten miesiąc.
4. Należność względem Wynajmującego regulowana będzie z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 05 1020 5590 0000 0402 9380 0019 do 14 dnia kalendarzowego miesiąca.
5. Za termin płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego należną mu kwotą.
6. Za opóźnienie w płatnościach czynszu najmu Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy opóźnienia.
7. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 będzie podlegać raz w roku waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja będzie możliwa po rocznym okresie obowiązywania umowy. Zmiana stawki na skutek waloryzacji nie wymaga sporządzenia aneksu i następuje przez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy zawierające określenie nowej stawki czynszu. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę. (zapis nie będzie zastosowany w przypadku, gdy umowa zawarta zostanie na okres krótszy niż 12 m-cy).
8. W przypadku zalegania w opłacie czynszu za więcej niż dwa miesiące, Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległości rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

# § 4 Zabezpieczenie

1. Najemca przed zawarciem umowy w dniu ………………….. r. wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego numer 88 1020 5590 0000 0502 9380 7012 kaucję zabezpieczającą w wysokości ……………. zł.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi przelewem na rachunek bankowy Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej, po zakończeniu umowy oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń.
3. Po ustaleniu przez Wynajmującego braku jakichkolwiek zobowiązań ze strony Najemcy z tytułu najmu Lokalu po jego zakończeniu oraz po opróżnieniu, opuszczeniu i protokolarnym wydaniu Lokalu, Wynajmujący zwróci wpłaconą kaucję w terminie 30 dni kalendarzowych od daty zwrotu przedmiotu najmu na rachunek bankowy numer

…………………………………………………………………….

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaspokojenia z kaucji wskazanej w ust. 1 roszczeń z tytułu najmu powierzchni, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych, mogących powstać ewentualnych szkód, a także z tytułu korzystania z powierzchni bez tytułu prawnego. O potrąceniu z kaucji kwoty odpowiadającej wysokości szkody bądź innej należności Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę. Po potrąceniu Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kaucji w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawiadomienia o potrąceniu.
2. Brak wpłaty kaucji przed podpisaniem umowy powoduje, że stosunek najmu się nie nawiązuje.

# § 5 Termin obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …………………… r. do dnia ……………………. r.
2. Umowa może być rozwiązana za zgodą Stron w każdym czasie.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadku:
4. wdrożenia robót modernizacyjnych budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot najmu – z miesięcznym okresem wypowiedzenia,
5. zalegania przez Najemcę w opłacie czynszu za więcej niż dwa miesiące - Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległości, rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym,
6. nie przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy określonych w § 2 ust. 1, 2, 3 i 5 po uprzednim wysłaniu Najemcy monitu w tej sprawie.
7. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i dokładnie uporządkowanym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.

# § 6 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem §3 ust. 7.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach (dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy).

**Wynajmujący Najemca**