**P R O J E K T**

**Umowa Najmu**

zwana dalej **„Umową”**

zawarta dnia ……………………….. r. w Warszawie pomiędzy:

**Teatrem Wielkim – Operą Narodową** z siedzibą w Warszawie, (adres: Pl. Teatralny 1, 00-950 Warszawa) wpisanym do rejestru instytucji kultury NR RIK 47/98, REGON 013055028, NIP 525-20-59-432, zwanym dalej **„Wynajmującym”**, w imieniu którego działają uprawnieni do reprezentacji:

1. **Pan Krzysztof Płatek – Zastępca Dyrektora ds. Administracyjnych**
2. **Pani Justyna Napierska – Główny Księgowy**

a

**XXXXXXXX** z siedzibą w XXXXXXX, ul. XXXXXXX, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS XXXXXXXXX, NIP XXXXXXXXX, REGON XXXXXXXXXX, zwaną dalej „**Najemcą**”, w imieniu której działa:

**XXXXXXXXXX**

Wydruk z KRS/CEIDG Najemcy stanowi **załącznik nr 1** do Umowy.

Wynajmujący i Najemca zwani będą dalej łącznie „**Stronami**” oraz osobno „**Stroną**”.

**§ 1  
Przedmiot najmu**

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest właścicielem lokalu (zwanego dalej „**Lokalem**”) znajdującego się w budynku przy Placu Teatralnym 1 w Warszawie, składającego się z pomieszczeń A-205 i A-273 o łącznej powierzchni 27,61 m2 (w tym 8,01 m2 stanowi powierzchnia pomieszczenia A-205 oraz 19,60 m2 stanowi powierzchnia pomieszczenia A-273), oznaczonego na rzucie, stanowiącym **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.

**§ 2  
Powstanie najmu i wydanie Lokalu**

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej.
2. Najemca oświadcza, że do momentu rozpoczęcia prowadzenia działalności określonej  
   w § 2 ust. 1 uzyska wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wymagane przepisami prawa do prowadzenia przedmiotowej działalności.
3. Zmiana przeznaczenia Lokalu, rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal od dnia ………………….. do dnia ………………………….. r.
5. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest w stanie technicznym i sanitarnym, umożliwiającym korzystanie z niego przez Najemcę zgodnie z Umową, co Najemca potwierdza. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i go akceptuje.
6. Z przekazania Lokalu Najemcy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 3   
Czynsz najmu**

1. Strony uzgadniają, że wartość czynszu najmu wynosi …………………. zł netto miesięcznie (słownie: ………………………….) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry,przelewem na rachunekbankowy wskazany na fakturze VAT, płatnej w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
3. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat za media Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, mogą być w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, począwszy od należności najdawniej wymagalnej.

**§ 4   
Media**

1. Najemca, niezależnie od czynszu, przez cały okres trwania najmu, a także w okresie bezumownego korzystania z Lokalu zobowiązany jest do pokrywania kosztów zużycia mediów według stawek stosowanych przez dostawców w następujący sposób:
2. za centralne ogrzewanie - stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT,
3. za podgrzanie wody - stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT,
4. za zimną wodę - stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT,
5. za ścieki - stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT,
6. za wywóz odpadów – stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT,
7. energia elektryczna – stawka ryczałtowa …… zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT.
8. Najemca pokryje koszty zużycia wyżej wymienionych mediów w oparciu o wystawioną przez Wynajmującego refakturę, przelewem na rachunekbankowy na niej wskazany,   
   w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania refaktur bez podpisu Najemcy.

**§ 5  
Zabezpieczenie**

1. W celu zabezpieczenia potencjalnych roszczeń Wynajmującego wynikających  
   z niniejszej Umowy Najmu, Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości trzykrotności czynszu najmu brutto   
   w terminie 2 (słownie: dwóch) tygodni od podpisania Umowy na rachunek wskazany przez Wynajmującego. Zapłata kaucji nie wyklucza roszczeń Wynajmującego do odszkodowania przewyższającego jej wysokość.
2. W razie wystąpienia jakichkolwiek roszczeń Wynajmującego względem Najemcy wynikających z Umowy, Wynajmujący ma prawo potrącić wierzytelność z kaucji pod warunkiem uprzedniego pisemnego wezwania Najemcy do zaspokojenia roszczenia w terminie 7 dni. Po dokonaniu potrącenia Najemca ma obowiązek uzupełnić kaucję do kwoty określonej w § 5 ust. 1 w terminie 7 dni od dnia potrącenia wierzytelności. Wezwanie do zaspokojenia roszczenia powinno być nadane przesyłką poleconą zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 1041 t. j. ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.
3. Kaucja zostanie rozliczona w terminie 30 dni od daty zakończenia stosunku najmu i przekazana na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja zostanie rozliczona według jej wartości nominalnej.
4. W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości przez Najemcę Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości półtorakrotności czynszu najmu z dnia zakończenia stosunku najmu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu. Odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu będzie płatne najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca bezumownie korzystał z Lokalu. Jeśli Najemca korzystał z Lokalu w danym miesiącu przez okres krótszy niż pełen miesiąc, odszkodowanie należy się w wysokości proporcjonalnej do ilości dni, w których bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce, liczonej według wzoru a = b \* 1,5 \* (c : d), gdzie „a” oznacza wysokość należnego odszkodowania, „b” wysokość czynszu z dnia zakończenia stosunku najmu, „c” ilość dni bezumownego korzystania z Lokalu, „d” ilość dni w miesiącu, w którym bezumowne korzystanie z Lokalu miało miejsce. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, będą w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, na co Najemca wyraża zgodę.

**§ 6  
Adaptacja i eksploatacja Lokalu**

1. Strony zgodnie postanawiają, że Lokal nie wymaga adaptacji do działalności Najemcy.
2. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,   
   w szczególności:
3. wyposażenia Lokalu w wymaganą przepisami ilość gaśnic dostosowaną do gaszenia tych grup pożarów, które mogą wystąpić w Lokalu;
4. zapewnienie osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji, w tym pozostawiania drzwi ewakuacyjnych w stanie umożliwiającym ich natychmiastowe użycie w przypadku pożaru lub innego zagrożenia powodującego konieczność ewakuacji;
5. przygotowania użytkowanego Lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;
6. zapoznania z przepisami przeciwpożarowymi wszystkich osób (w szczególności swoich pracowników i współpracowników), które na stałe będą przebywać   
   w Lokalu i przeszkolenia ich w tym zakresie;
7. zapoznania się i wszelkich pracowników przebywających w Lokalu z zasadami postępowania na wypadek pożaru;
8. Najemca jest zobowiązany zapewnić dostęp do Lokalu wszelkim służbom publicznym w celu kontroli przestrzegania przepisów przeciwpożarowych   
   i obowiązków objętych niniejszą Umową.
9. Najemca jest zobowiązany do posiadania w okresie najmu ważnego ubezpieczenia od ognia, zalania i przepięcia, a także innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie powinno przewidywać zniesienie udziału własnego. Najemca powinien również posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na kwotę nie niższą niż 50.000,00 zł. Wszelkie szkody objęte postanowieniami niniejszego paragrafu będą pokrywane z ubezpieczenia Najemcy, które to Najemca zobowiązuje się wykupić na cały okres obowiązywania Umowy i pokryć koszty z tym związane. Kopię polisy Najemca przekaże Wynajmującemu.
10. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych wobec Wynajmującego, powstałych w skutek szkody w Lokalu, w szczególności w jego wyposażeniu, towarze oraz wszelkich ruchomościach. Najemca niniejszym zwalnia Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu. Najemca zobowiązany jest zapewnić wyłączenie regresu ubezpieczeniowego wobec Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązuje się do:
12. używania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy Najmu, zgodnie z przepisami prawa,
13. dbałości o estetykę Lokalu,
14. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających  
    w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku,
15. nie oddawania Lokalu w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego,
16. pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania,
17. udostępnienia Lokalu Wynajmującemu na każde jego żądanie w celu sprawdzenia stanu technicznego Lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń.
18. Najemca zobowiązany jest do dokonywania nakładów na Lokal w zakresie przewidzianym obowiązującymi przepisami prawa i Umową. Najemcę obciążają przede wszystkim drobne nakłady, przez które Strony rozumieją w szczególności następujące prace:
19. konserwacja i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
20. naprawy drzwi, zamków oraz zamknięć;
21. naprawy i wymiany urządzeń elektrycznych, grzejnych za wyjątkiem grzejników   
    c. o. i instalacji sieci c. o.;
22. uzupełniania oszklenia drzwi i oświetlenia w Lokalu;
23. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
24. odnawianie Lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie Lokalu w należytej czystości, malowanie całego Lokalu i naprawy tynków, malowanie drzwi;
25. naprawy instalacji służących do wyłącznego użytku Lokalu.
26. W przypadku przeprowadzania prac drobnych Lokalu Najemca zobowiązany jest do wzięcia pod uwagę zabytkowego charakteru obiektu, w razie konieczności zobowiązany jest uzyskać opinię, stanowisko lub zgodę właściwego w sprawie konserwatora zabytków.
27. Przeprowadzenie w wynajętym Lokalu prac remontowych na koszt Najemcy, które zmieniają układ funkcjonalny pomieszczeń oraz jakichkolwiek zmian w instalacjach Lokalu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący, przed udzieleniem takiej zgody, ma prawo zażądać przedstawienia określonych dokumentów i informacji dotyczących planowanych prac.
28. Wynajmujący w okresie obowiązywania Umowy zobowiązuje się do zapewnienia sprawności urządzeń technicznych, do których utrzymania jest zobowiązany na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także niezbędnych dla zapewnienia dostaw mediów wynikających z niniejszej Umowy.
29. Jeżeli w czasie trwania okresu najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego:
30. Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego,
31. Wynajmujący powiadomi Najemcę o zamierzonym terminie rozpoczęcia napraw, przedmiotowy termin zostanie ustalony w taki sposób, by nie kolidował, na ile to możliwe, z działalnością prowadzoną w Lokalu przez Najemcę. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu Lokal w powyżej opisanym terminie.

**§ 7  
Zakończenie okresu najmu**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w okolicznościach przewidzianych niniejszą Umową oraz w Kodeksie cywilnym, w szczególności gdy Najemca:
2. używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową;
3. wykracza w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi obiektu albo przez swoje niewłaściwe działania czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali;
4. zaniedbuje Lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie;
5. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy co najmniej  
   za dwa pełne okresy płatności;
6. nie wpłaci kaucji zgodnie z § 5 ust. 1 lub nie uzupełni jej wysokości zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 5 ust. 2 Umowy;
7. prowadził prace remontowo-budowlane z naruszeniem warunków niniejszej Umowy;
8. przekazał Lokal w podnajem bez wymaganej zgody Wynajmującego;
9. nie wypełnił obowiązku wynikającego z § 6 ust. 3 Umowy;
10. Stronom przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy   
    w następujących przypadkach:
11. gdyby Najemca nie uzyskał stosownych zgód (takich jak zgoda sanepidu, inspektora nadzoru budowlanego, zgody konserwatora zabytków, państwowej straży pożarnej) na rozpoczęcie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 i prowadził działalność mimo nieposiadania takich zgód, o ile będą one wymagane;
12. gdyby Najemca stracił, w trakcie prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, prawo do jej kontynuowania z powodu decyzji jakichkolwiek organów administracji, lub służb (takich jak sanepid, inspektor nadzoru budowlanego, konserwator zabytków, państwowa straż pożarna) i nie uzyskał niezwłocznie nowych decyzji umożliwiających prowadzenie działalności w Lokalu, z tym że Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy jedynie gdy do takiej utraty doszło z przyczyn niezależnych od Najemcy.
13. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron w terminie określonym w porozumieniu o rozwiązaniu Umowy.
14. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania i opróżnienia Lokalu nie później niż w terminie 7 dni (słownie: siedmiu dni) od dnia, w którym nastąpiło zakończenie stosunku najmu bez dodatkowego wezwania przez Wynajmującego. Przez zakończenie stosunku najmu Strony rozumieją między innymi: rozwiązanie Umowy, wygaśnięcie stosunku najmu, upływ terminu na jaki została zawarta Umowa oraz wszelkie inne przypadki określone w niniejszej Umowie oraz przepisach prawa, których skutkiem będzie utrata tytułu prawnego do Lokalu przez Najemcę.
15. Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
16. Z przekazania Lokalu Wynajmującemu przez Najemcę zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
17. Zwracany przez Najemcę Lokal winien być opróżniony ze wszystkich rzeczy należących do Najemcy. W razie nieusunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo ich usunięcia na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę i do czego upoważnia Wynajmującego. Najemca zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności za ewentualne szkody lub straty powstałe podczas lub w wyniku usunięcia rzeczy Najemcy z Lokalu.
18. Najemca jest zobowiązany usunąć wprowadzone przez siebie zmiany w substancji Lokalu chyba, że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie. W razie nieusunięcia przedmiotowych zmian przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo do ich usunięcia na jego koszt.

**§ 8  
Postanowienia końcowe**

1. Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania wskazanym w komparycji Umowy i wchodzi w życie pod warunkiem wpłacenia kaucji w terminie i w wysokości określonej w §5 ust. 1.
2. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zgody Stron i formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy będą poddane rozstrzygnięciu sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Załączniki do Umowy stanowi jej integralną część.
5. Załącznikami do Umowy są:
6. wydruk z KRS/CIDG Najemcy;
7. rzut Lokalu.

|  |  |
| --- | --- |
| …………….………………………………………………….. | ………….…………………………………………………….. |
| (Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Wynajmującego) | (Podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Najemcy) |