**klauzula**

wzór pozwu: materiał szkoleniowy

autor zezwala każdemu na wykorzystanie

w dowolnej formie i na własne ryzyko

ale odpowiedzialność autora wzoru jest wyłączona

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu 15 marca 2020 r. pomiędzy:

**ABC Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie; adres: 03-012 Warszawa ul. Zielona 12, wpisanej pod Nr KRS 00000004455 do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy - XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 100.000,00 zł ; NIP 555-030-33-88, Regon 023-456-677, w imieniu której działają:

**Prezes Zarządu – Jan Kowalski**

**Prokurent – Adam Nowak**

zwaną dalej „Wynajmującym”

**a CDE Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie; adres: 04-515 Warszawa ul. Cicha 23, wpisanej pod Nr KRS 00000003388 do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy - XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 500.000,00 zł ; NIP 555-030-33-88, Regon 023-456-677, w imieniu której działają:

**Prezes Zarządu – Marek Wiśniewski**

**Prokurent – Filip Baczko**

zwana dalej **„Najemcą”.**

# **§ 1**

# **Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem najmu są powierzchnie biurowe 100 m 2, magazynowe 300 m2 zlokalizowane na terenie ABC Sp. z o.o. w Warszawie przy ul. Toruńskiej 1 zaznaczona w szkicach graficznych stanowiących Załącznik Nr 2 do umowy. Powierzchnia najmu określona jest w § 2 pkt. 1.
2. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu na prowadzenie działalności handlowej.
3. Najemca, zna stan techniczny przedmiotu najmu i akceptuje go dla swojej działalności oraz nie będzie występował do Wynajmującego z żądaniem remontu kapitalnego przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący zapewnia Najemcy wjazd na teren, na którym zostały posadowione najmowane budynki.
5. Wszelkie czynności adaptacyjne na przedmiocie najmu Najemca wykonuje na własny koszt i ryzyko bez prawa jakiekolwiek roszczenia od Wynajmującego o zwrot poniesionych kosztów ani z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.
6. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do pisemnego zawiadomienia Wynajmującego o nakładach na przedmiocie najmu lub innych czynnościach faktycznych powodujących zmianę przedmiotu najmu. Powyższe zawiadomienie powinno być przesłane Wynajmującemu przed przystąpieniem do działań przez Najemcę z wskazaniem zakresu rzeczowego.
7. Za pisemną zgodą Wynajmującego Najemcy ma prawo do podnajmu powierzchni ale ponosi całkowitą odpowiedzialność za podnajemcę. Ponadto umowa z podnajemca winna być zawarta na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Każda umowa podnajmu winna wygasnąć lub ulec rozwiązaniu z dniem rozwiązania niniejszej umowy. W sytuacji gdy podnajemca lub dalszy podnajemca nie wyda przedmiotu najmu w dniu rozwiązania niniejszej umowy to Najemca zobowiązany jest do poniesienia wszelki kosztów związanych z eksmisją.
8. Stosunek wynikający z zawartej przez Najemcę umowy podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
9. Najemcy nie wolno użyczać przedmiotu najmu osobom trzecim.
10. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi w formie protokółu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez strony lub upoważnionych pełnomocników stron umowy.
11. Wynajmujący upoważnia do przekazania i odbioru przedmiotu najmu ze strony ABB Sp. z o.o. Ewę Tokarczyk tel. 500-671-282 ; mail: …………………..
12. Najemca upoważnia do odbiór i zdania przedmiotu najmu Danutę Traczyk tel. 723-761-787 ; mail: …………………...

**§ 2**

**Cena i warunki zapłaty**

1. Strony uzgadniają miesięczny czynsz za 1 m² powierzchni biurowej w wysokości 20,00 zł. wynajmowanych powierzchni.
2. Strony uzgadniają miesięczny czynsz za 1 m² powierzchni magazynowej w wysokości 10,00 zł. wynajmowanych powierzchni
3. Miesięczna łączna kwota czynszu za wynajmowane powierzchnie wynosi **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych) plus VAT.
4. Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej i cieplnej na przedmiocie najmu według następującej zasady rozliczenia:
5. zużycie energii elektrycznej według następujących zasad: koszt zużycia energii elektrycznej będzie w wysokości kosztów sprzedaży 1 kW dostawy energii elektrycznej do ABB Sp. z o.o. określonej w każdej fakturze wystawionej przez dostawcę i sprzedawcę energii elektrycznej (Energia S.A. z siedzibą w Poznaniu, a dystrybutorem energii elektrycznej jest Energia Operator S. A.) i faktycznego zużycia energii elektrycznej przez Najemcę odczytanego z zainstalowanego podlicznika nr 10002134 energii elektrycznej. Do powyższej wyliczonej kwoty doliczony zostaje podatek VAT. Stan zużycia energii elektrycznej będzie odczytywany w dniach rozliczenie dostawy energii elektrycznej ABC Sp. z o. o. przez dostawcę energii elektrycznej,
6. energia cieplna według wskazań podlicznika nr 34253211pomnożona przez aktualną stawkę Energia Cieplna S.A. powiększoną o podatek VAT. Odczyt licznika będzie się odbywał w obecności pracownika Najemcy. W sytuacji gdy Najemca nie wskaże osoby uczestniczącej w odczycie to Wynajmujący dokona odczytu samodzielnie i zawiadomi o powyższym Najemcę.
7. pobór wody podlicznik nr 234321 razy aktualna stawka MPWiK S. A. plus VAT
8. odprowadzenie ścieków - w wysokości dostarczonej zimnej wody ( obliczanej zgodnie z pkt. c) pomnożona przez aktualną stawkę MPWiK S. A. plus podatek VAT.
9. Najemca zobowiązany jest na własny koszty do sprzątania powierzchni najmu oraz wywozu odpadów bytowych. Najemca oświadcza, że nie wytwarza odpadów niebezpiecznych.
10. Wysokość stawki czynszu będzie podlegała indeksacji o wielkość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszanego przez Prezesa GUS. Zmiana stawki czynszu następuje z dniem 01 lutego kolejnego roku kalendarzowego poprzez zawiadomienie Najemcy i nie wymaga podpisywania Aneksu do umowy. Pierwsza indeksacja nastąpi od dnia 01.02.2021 roku.
11. Czynsz najmu Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktur. Wynajmujący będzie wystawiał faktury za czynsz najmu na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Płatności za czynsz najmu wynikające z niniejszej umowy Najemca będzie uiszczał przelewem na konto Wynajmującego: ABC Sp. z o.o. wskazane na fakturze.
13. W przypadku niedotrzymania terminów płatności określonych powyżej Najemca zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot niezapłaconych w terminie.

**§ 3**

**Inne postanowienia**

* 1. Wynajmujący ma prawo, po uprzednim zawiadomieniu, dokonywania inspekcji powierzchni będącej przedmiotem najmu, w każdym przypadku, gdy uzna to za stosowne w celu zapewnienia właściwej eksploatacji. Inspekcja winna się odbywać w obecności przedstawiciela Najemcy.
  2. Wynajmujący zapewnia Najemcy dostęp do przedmiotu najmu w każdym czasie, potrzebnym Najemcy do prowadzenia jego działalności.
  3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu wraz z instalacjami, które będzie użytkować w należytym stanie technicznym, oraz do wykonywania bieżących napraw eksploatacyjnych, wynikających z użytkowania przedmiotu najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  4. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.
  5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu kradzieży, pożaru lub zniszczenia zgromadzonych na przedmiocie najmu materiałów, wyposażenia, urządzeń, środków trwałych.
  6. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  7. Najemca zobowiązuje się do szybkiego umożliwienia wejścia na przedmiot najmu odpowiednim służbom w razie zdarzeń losowych, awarii lub konserwacji.
  8. Najemca ma obowiązek przestrzegania przepisów prawnych obowiązujących w zakresie ochrony środowiska tzn. posiadać wymagane prawem zezwolenia, decyzje, wnosić opłaty itp., które dotyczą prowadzonej działalności. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wymogów środowiskowych określonych w Załączniku Nr 1.
  9. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich pozwoleń na prowadzenie działalności na przedmiocie najmu.
  10. Najemca ma prawo, w uzgodnieniu z Wynajmującym, do oznaczenia miejsca prowadzenia swojej działalności gospodarczej na koszt własny. Najemca winien uzyskać zgodę Wynajmującego na umieszczenie lub prezentowanie dodatkowych znaków lub reklam przy zewnętrznych częściach przedmiotu najmu na terenie należącym do Wynajmującego.
  11. Najemca ma prawo ubezpieczyć wszystkie znajdujące się w przedmiocie najmu należące do niego wyposażenie od utraty i zniszczenia. Budynki ubezpiecza Wynajmujący w ramach globalnej polisy.
  12. Najemca ma prawo, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, do wykonania na swój koszt potrzebnych dla jego działalności prac modernizacyjnych bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
  13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne kradzieże lub zniszczenia pojazdów (rzeczy) pozostawionych na terenie nieutwardzonym stanowiącym przedmiot umowy.

**§ 4**

**Obowiązki P – Poż**

1. Zadania i obowiązki pracowników i firm prowadzących działalność gospodarczą na terenie ABC Sp. z o.o. określa obowiązująca instrukcja p.poż.

2. Najemca na podstawie art. 4 ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej

(Dz.U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229, z późn. zm.) zobowiązany jest do:

1. przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych   
   i technologicznych na przedmiocie najmu,
2. wyposażyć przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
3. zapewnić konserwację oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic   
   w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
4. zapewnić osobom przebywającym na przedmiocie najmu, bezpieczeństwo   
   i możliwość ewakuacji,
5. przygotować przedmiot najmu do prowadzenia akcji ratowniczej,
6. zapoznać pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
7. ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

**§ 5**

**Czas trwania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z rozpoczęciem najmu od dnia 01 kwietnia 2020 r.
2. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
3. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąc kalendarzowego.
4. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym) w sytuacji gdy Najemca zalega z zapłatą kwoty w wysokości 2 - miesięcznego czynszu netto z tytułu czynszu lub innych opłat i pomimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zaległość nadal istnieje ; lub Najemca w sposób rażący narusza warunki umowy i mimo pisemnego wezwania do zaprzestania nadal nie przestrzega postanowień umowy.
5. Najemca zobowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu umowy najmu zwrócić przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stron w stanie nie pogorszonym. W przypadku stwierdzenia gorszego stanu technicznego przedmiotu najmu, Wynajmujący przedstawi Najemcy wyliczenie szkód, kosztów remontu i czynności koniecznych do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, przy uwzględnieniu czynników amortyzacji obiektów tj.: normalnego zużycia.
6. Za zwrot przedmiotu najmu uważa się opuszczenie Najemcy wraz z jego rzeczami oraz wszystkim podnajemcami i jego rzeczami

**§ 6**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie unormowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową będą rozstrzygane przez sąd właściwy według powszechnie obowiązujących przepisów.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Integralną część umowy stanowią załączniki:

- wymagania środowiskowe - Załącznik nr 1

- szkic graficzny przedmiotu najmu - Załącznik nr 2

5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej

ze Stron.

**NAJEMCA** **WYNAJMUJĄCY**