# UMOWA PRZEDWSTĘPNA NAJMU

# zawarta w dniu ………………. r. w Warszawie, pomiędzy:

**Wojskowym Przedsiębiorstwem Handlowym Sp. z o.o.,** adres : ul. Nowy Świat 54/56, 00-363 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Daniłowiczowska 18b 00 - 093 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000294679 NIP: 525 000 72 01, REGON: 000134597, reprezentowaną przez:

– Cezarego Gadomskiego - Członka Zarządu,

– Urszulę Rydzewską – Prokurenta Spółki,

zwanym dalej **„*Wynajmującym*”,**

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej **„*Najemcą*”**

**§ 1**

1. Niniejsza Umowa dotyczy lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ulicy Nowy Świat 54/56 w Warszawie [00-363], o powierzchni 106 m2, w tym: (dalej jako Lokal).
2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacyjną, brak instalacji gazowej.
3. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny Lokalu i z tego tytułu nie będzie wysuwał jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego. Celem uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że Wynajmujący nie jest zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych w Lokalu.

**§ 2**

1. Strony oświadczają niniejszym, że Wynajmujący przeprowadził uprzednio postępowanie konkursowe, przedmiotem którego było wyłonienie najemcy Lokalu. Oferta złożona przez Najemcę we wzmiankowanym postępowaniu została wybrana jako najkorzystniejsza, jej treść zaś stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Najemca zobowiązany będzie, zgodnie z treścią złożonej oferty, do prowadzenia w Lokalu następującej działalności: …………………………………….
2. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się, że o ile ziszczą się warunki wskazane w ust. 3 poniżej, zawrą przyrzeczoną umowę najmu Lokalu, na warunkach określonych w niniejszej Umowie (dalej „Umowa Przyrzeczona”).
3. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta po uzyskaniu wszystkich niezbędnych zgód oraz opinii organów Wynajmującego, w tym jedynego wspólnika jakim jest Skarb Państwa. Uzyskanie wymaganych zgód oraz opinii na zawarcie przez Wynajmującego Umowy Przyrzeczonej będzie obligowało Strony do jej zawarcia. Nieuzyskanie wymaganych zgód oraz opinii na zawarcia Umowy Przyrzeczonej przez Wynajmującego będzie implikowało brak możliwości zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku takim Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli, żadnej ze Stron zaś nie będzie przysługiwało prawo dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. Jednocześnie Wynajmujący zobligowany będzie do niezwłocznego poinformowania Najemcy o braku uzyskania odpowiednich zgód oraz opinii korporacyjnych.
4. Strony ustalają, że Wynajmujący jest uprawniony do wyznaczenia terminu i miejsca zawarcia Umowy Przyrzeczonej, przy czym zobowiązany jest do wyznaczenia takiego terminu i miejsca nie później, niż w terminie 14 dni od daty uzyskania wszelkich niezbędnych zgód oraz opinii, zgodnie z brzmieniem ust. 3 powyżej.
5. Wynajmujący zobowiązuje się dostarczyć Najemcy wezwanie z wyznaczonym terminem i miejscem zawarcia Umowy Przyrzeczonej na co najmniej 7 dni przez tym terminem.
6. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się stawić w miejscu i terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 5 powyżej.
7. Najemca jest wyłącznie odpowiedzialny za pozyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, koncesji, opinii, uzgodnień oraz zaświadczeń wymaganych przez przepisy prawa związanych z prowadzeniem działalności wskazanej w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że zobowiązanie Wynajmującego ogranicza się we wzmiankowanym zakresie do udzielenia Najemcy odpowiednich upoważnień w taki sposób, aby mógł on uzyskać odpowiednie zgody i zezwolenia od organów państwowych w celu prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu.
8. Wynajmujący wyraża zgodę na uzyskanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, jednakże najemca jest musi uzyskać również zgodę wspólnoty mieszkaniowej, w którym znajduje się Lokal.

**§ 3**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, po zawarciu Umowy Przyrzeczonej, czynsz najmu miesięcznie w wysokości …………………… zł (słownie: ……………………………….) netto. Do kwoty czynszu doliczany będzie podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
2. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie z góry, do dnia 15 - ego każdego miesiąca, przelewem na konto Wynajmującego na podstawie przekazanej Najemcy faktury VAT. W przypadku uchybienia terminu płatności, Wynajmujący będzie doliczał odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej Najemca będzie zobowiązany do wpłacenia kaucji w wysokości …………………….. zł (słownie: ………………………… złotych) stanowiącej dwukrotną miesięczną stawkę czynszu brutto na konto Wynajmującego nr 78 2490 0005 0000 4530 5831 8182. Brak wpłaty kaucji będzie upoważniał Wynajmującego do odmowy podpisania Umowy Przyrzeczonej.
4. Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie płatności i będzie podlegać zwrotowi z dniem zakończenia obowiązywania Umowy Przyrzeczonej, w kwocie nominalnej lub zostanie rozliczona w opłacie za ostatni okres najmu.

5.Najemca będzie zobowiązany do przedstawienia gwarancji ubezpieczeniowej zapłaty czynszu.

6.Wynajmujący będzie miał prawo zaspokojenia swych roszczeń z kaucji i gwarancji ubezpieczenia zapłaty czynszu, o których mowa w ust. 3 i w ust. 5 w przypadku:

1. wystąpienia zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu wynoszącej co najmniej 30 dni,
2. wystąpienia zwłoki Najemcy w zapłacie innych opłat należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy Przyrzeczonej,
3. zniszczenia Lokalu w stopniu przekraczającym jego normalne zużycie.
4. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów, które nie zostały ujęte w czynszu najmu, dotyczących: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, wywozu nieczystości stałych. Opłaty za energię elektryczną oraz wodę uiszczane będą wg wskazań odpowiednich liczników, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego i w terminie na nich wskazanych.
5. Najemca ponosił będzie następujące koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu:
   1. opłaty związane z korzystaniem z sieci telefonicznej,
   2. opłaty związane z korzystaniem z sieci Internet,
   3. ubezpieczenia własnego majątku,

na podstawie odrębnych umów zawartych przez Najemcę z dostarczycielami w/w usług oraz bezpośrednio na ich rzecz.

**§ 4**

1. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każdej ze Stron będzie przysługiwało prawo rozwiązania Umowy Przyrzeczonej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać Umowę Przyrzeczoną ze skutkiem natychmiastowym jeśli:

### Najemca będzie korzystał z Lokalu w sposób rażąco sprzeczny z Umową Przyrzeczoną oraz celach innych niż uzgodnione na podstawie wzmiankowanej Umowy oraz pomimo pisemnego wezwania do usunięcia bądź zaprzestania naruszeń i wyznaczenia w tym celu dodatkowego, 14 – dniowego terminu, nie zaniecha dokonywania naruszeń;

### Najemca będzie zalegał z płatnościami czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, przy czym Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin 7 dni na zapłatę zaległych kwot i jeżeli po takim dodatkowym okresie Najemca będzie nadal miał jakiekolwiek zaległości;

### Najemca rozpocznie postępowanie likwidacyjne lub ogłoszona zostanie jego upadłość.

**§ 5**

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, po wpłacie kaucji i przedstawieniu gwarancji ubezpieczenia zapłaty czynszu, o których mowa w § 3 ust. 3 i ust. 5 przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej oraz dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 9 ust. 6. Protokół zawierający opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu będzie stanowił załącznik do Umowy Przyrzeczonej.
2. Wynajmujący będzie miał prawo do dokonywania wizji Lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji Lokalu. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych, również poza godzinami otwarcia.

**§ 6**

1. Planowane przez Najemcę adaptacje Lokalu bądź jego przebudowa muszą być wykonane zgodnie ze sztuka budowlaną i każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się, że bez uzasadnionej przyczyny nie odmówi Najemcy przeprowadzenia prac adaptacyjnych.
2. Najemca nie będzie wprowadzał w Lokalu żadnych strukturalnych zmian ani nie będzie instalował urządzeń, które nadmiernie obciążałyby lub wymagałyby specjalnego wykorzystania urządzeń systemu elektrycznego Lokalu, bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca będzie zobowiązany dostarczyć Wynajmującemu wszelkie dodatkowe informacje i dokumentację wymaganą przez Wynajmującego, która według uzasadnionej opinii Wynajmującego jest potrzebna do uzyskania akceptacji planowanych adaptacji Lokalu.
4. W przypadku naruszenia powyższych postanowień, Najemca powinien natychmiast, po doręczeniu przez Wynajmującego pisemnego wezwania, przywrócić Lokal do stanu sprzed naruszenia. Najemca będzie ponosił pełną odpowiedzialność za prace wykonywane przez jego wykonawców oraz za zakłócenia w funkcjonowaniu jakichkolwiek systemów technicznych Lokalu oraz za wzrost kosztów ich działania i utrzymania w związku z takimi ulepszeniami lub zmianami. W trakcie prac Najemca zobowiązany będzie:
5. zapewnić bezpieczeństwo wszelkich osób obecnych w budynku, w którym usytuowany jest Lokal oraz w sąsiedztwie wzmiankowanego budynku,
6. powinien uczynić zadość na własny koszt wszelkim szkodom w Lokalu, w budynku, w którym Lokal się znajduje oraz w jego otoczeniu powstałym na skutek takich prac.
7. Przez cały okres obowiązywania Umowy Przyrzeczonej Najemca zobowiązany będzie zapewnić pełną ochronę przeciwpożarową Lokalu i zapewnić przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, przepisów BHP, wymogów sanitarnych oraz utrzymania czystości w Lokalu.
8. W przypadku konieczności dokonania w Lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie po powiadomieniu go przez Wynajmującego, umożliwić swobodny dostęp do Lokalu.
9. Wynajmujący będzie miał prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez Lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
10. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Powiadomienie Wynajmującego jest wymagane również w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy.
11. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
12. Za czas wyłączenia Lokalu z używania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy będzie przysługiwać odpowiednia zniżka czynszu najmu.
13. Najemca nie będzie mógł oddać Lokalu w podnajem lub bezpłatne użytkowanie bez zgody Wynajmującego.

**§ 7**

1. Najemca powinien utrzymywać Lokal w stanie odpowiednim do sposobu korzystania z niego na własny koszt oraz dokonywać drobnych napraw we własnym zakresie, z zastrzeżeniem zobowiązań Wynajmującego. W szczególności koszty związane z eksploatacją i bieżącą konserwacją instalacji i urządzeń znajdujących się w Lokalu będą należały do obowiązków Najemcy.
2. Wszelkie poważne uszkodzenia Lokalu Najemca powinien niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu.
3. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący nie jest zobowiązany do przeprowadzenia jakichkolwiek inwestycji w Lokalu.
4. Najemca nie będzie umieszczał ani zezwalał na umieszczanie żadnych materiałów niebezpiecznych, których posiadanie lub przechowywanie jest zakazane przez przepisy polskiego prawa, nie będzie wykorzystywał takich materiałów ani zezwalał na ich wykorzystanie, nie będzie ich przetrzymywał ani zezwalał na ich przetrzymywanie w Lokalu, nie będzie ich wnosił ani zezwalał na ich wnoszenie do Lokalu.
5. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za przerwy w działalności Najemcy ani za szkody, wymianę lub naprawę ruchomości Najemcy.
6. Najemcy nie będzie przysługiwać prawo zgłaszania wobec Wynajmującego roszczeń w przypadku czasowej awarii jakiejkolwiek sieci zasilającej, przerw w dostawie wody, gazu, a także usług telekomunikacyjnych, w zakresie, w jakim będą one dostarczane przez zewnętrznego dostawcę, chyba że taka awaria lub przerwa w dostawie została wywołana z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego. W wypadku, gdy taka awaria lub przerwa w dostawie została wywołana z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego, Najemca może ubiegać się jedynie o obniżenie należnego czynszu.
7. Nakłady poniesione przez Najemcę w związku z przystosowaniem Lokalu do prowadzonej działalności nie będą podlegały zwrotowi ani jakiemukolwiek rozliczeniu w przypadku rozwiązania (wypowiedzenia, odstąpienia itd.) Umowy Przyrzeczonej przez Najemcę, ani w przypadku jej rozwiązania (wypowiedzenia, odstąpienia itd.) przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Najemcy w przypadku takim nie będzie przysługiwało jakiekolwiek roszczenie wobec Wynajmującego. W przypadku rozwiązania (wypowiedzenia, odstąpienia itd.) Umowy Przyrzeczonej przez Wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy, nakłady poniesione na przez Najemcę i zaakceptowane uprzednio przez Wynajmującego zostaną rozliczone zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 8**

1. Czynsz najmu będzie waloryzowany raz do roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS, począwszy od zakończenia roku kalendarzowego, w którym zawarto Umowę Przyrzeczoną. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji dokonanej zgodnie z powyższym zapisem nie będzie stanowiła zmiany Umowy Przyrzeczonej i nie będzie wymagała formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o każdorazowej waloryzacji i o sposobie wyliczenia nowej stawki czynszu.
2. W związku z istnieniem klauzuli waloryzacyjnej strony postanawiają wyłączyć we wzajemnych stosunkach stosowanie art. 6851 kodeksu cywilnego.

**§ 9**

* 1. Najemca powinien zwrócić Lokal Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Przyrzeczonej. Lokal powinien być pusty oraz wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w dobrym stanie z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, i kompletny pod względem wszystkich zabudów i elementów wykończeniowych oraz innych przedmiotów będących własnością Wynajmującego.
  2. Wszelkie klucze do Lokalu zostaną zwrócone Wynajmującemu w dniu rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku niezwrócenia takich kluczy Wynajmujący jest uprawniony do otwarcia Lokalu i wymiany zamków na koszt i ryzyko Najemcy.
  3. Strony powinny sporządzić protokół zdawczy opisujący stan Lokalu w chwili jego zwrotu. W przypadku braku możliwości sporządzenia protokołu zdawczego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia Lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, przekazanym na adres Najemcy wskazany w komparycji Umowy Przyrzeczonej.
  4. Jeżeli Najemca nie opuści Lokalu zgodnie z postanowieniami Umowy Przyrzeczonej Wynajmujący będzie uprawniony do:

### naliczania opłaty stanowiącej równowartość 150% (stu pięćdziesięciu procent) stawki czynszu naliczanej miesięcznie według stawki należnej w miesiącu poprzedzającym wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy Przyrzeczonej, należnej za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania Lokalu po wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy Przyrzeczonej,

### natychmiastowego przerwania dostawy energii elektrycznej, do Lokalu, jak również przerwania świadczenia wszelkich innych usług lub dostawy mediów.

* 1. Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy ruchomych po dniu wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy Przyrzeczonej, Wynajmujący będzie miał prawo usunąć je i złożyć na przechowanie w pomieszczeniach magazynowych na koszt i ryzyko Najemcy. Przed ich usunięciem, Wynajmujący powinien sporządzić inwentaryzację takich rzeczy. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za jakiekolwiek szkody powstałe w trakcie takiego usunięcia lub przechowywania.
  2. W terminie 3 dni od podpisania Umowy Przyrzeczonej Najemca zobowiązany będzie dostarczyć oświadczenie złożone przez Najemcę w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
     1. wydania i opróżnienia Lokalu po ustania stosunku najmu w terminie określonym w § 9 ust.1,
     2. wydania i opróżnienia Lokalu po złożeniu Najemcy przez Wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Przyrzeczonej lub rozwiązaniu Umowy Przyrzeczonej bez zachowania okresu wypowiedzenia,
     3. zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu najmu określonego w § 3 ust. 1, jak też czynszu zmienionego według reguł wskazanych w § 8 ust. 1, w terminie określonym w Umowie Przyrzeczonej oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej w § 9 ust. 4 pkt. 1).
  3. Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 12 miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Przyrzeczonej lub złożenia przez którąkolwiek ze Stron oświadczenia o jej wypowiedzeniu.

**§ 10**

1. Najemca będzie miał pełną swobodę w instalowaniu wszelkich urządzeń alarmowych.
2. Umieszczenie krat i reklam na budynku wymaga zgody Wynajmującego i w przypadku wymagalności, odpowiednich władz.
3. Najemca nie będzie umieszczał ani tolerował umieszczenia czy też przechowywania na zewnątrz Lokalu lub w miejscu widocznym z zewnątrz Lokalu żadnego znaku, stałej reklamy ani stałej dekoracji, ani też nie będzie malował bądź dekorował żadnej części pomieszczeń na zewnątrz Lokalu, bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego na takie działania. Powyższy zakaz nie dotyczy oznaczeń Najemcy, na które Wynajmujący wyraził zgodę zgodnie z ust. 2 powyżej.
4. Jeżeli Najemca uchybi zobowiązaniom określonym w ust. 3 i pomimo uprzedniego wezwania przez Wynajmującego do usunięcia takiego uchybienia Najemca go nie usunie, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania lub przedsięwzięcia odpowiednich prac na koszt i ryzyko Najemcy, mających na celu usunięcie naruszeń.

**§ 11**

Odmowa lub uchylanie się od zawarcia Umowy Przyrzeczonej przez Najemcę, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3, będzie implikowała możliwość naliczenia Najemcy przez Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej stawce czynszu wskazanej w § 3 ust. 1, za dwa pełne miesiące.

**§ 12**

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany dotyczące niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej.
3. Do rozstrzygnięcia wszystkich sporów, które mogą wyniknąć z niniejszej Umowy będzie właściwy Sąd dla siedziby Wynajmującego.

**§ 13**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach , po jednym dla każdej ze stron Umowy.

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA