

x6

Umowa najmu

Dz. 1. 1700. / 20

Zawarta w dniu 18 marca 1994 r. w Warszawie pomiędzy:
działającym z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Warszawa Śródmieście
ROM Stare Miasto / Rejon Starego Miasta ul. 2, mieszkającym
w Warszawie przy ul. Zakroczymskiej 30, reprezentowanym przez
Stanisława Komika Kierownika ROM-2,
Barbarę Majcherek 2-cą Kierownika ROM-2 d/s Eksploatacji

zwanym(i) dalej Wynajmującym,
o. Panem Adamem Gessler, znb. W-wa ul. Szczęśliwicka 23 m 21,

zwanym(i) dalej Najemcą, o następującej treści:

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w całym na czas nieokreślony lokal użytkowy przy ul. Rynek Starego Miasta m 21/21⁴, Warszawa, składający się z 29... powierzchni o łącznej powierzchni ogólnej 1219,53..... m².
2. Lokal wyposażony jest w instalacje i urządzenia wymienione w protokole zwłoczno-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy i szczegółowo określającym urządzenie lokalu.
3. Najemca będzie wykorzystywał lokal na następujące cele:
restauracja / galeria
Zaimana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego - w formie aneksu do Umowy parafowanego przez Zarząd Dzielnicy.
4. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności i obsługi klientów zgodnie z postanowieniami Rady Dzielnicy Warszawa Śródmieście w sprawie dni i godzin otwierania oraz zamknięcia placówek handlu detalicznego, z wyjątkiem gastronomicznych i usługowych dla ludności, oraz zgodzić się z obowiązującymi przepisami,
 - b) estetycznego wyposażenia lokalu na własny koszt i zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dostosowania wyglądu pomieszczenia lokalu do wymagań władzowych służb architektonicznych Dzielnicy,
 - c) przeprowadzenia niezbędnych prac, modernizacji i adaptacji lokalu na własny koszt, w zakresie i terminie uzgodnionym z Wynajmującym oraz właścicielami służbami gospodarczymi Dzielnicy,
 - d) nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego użytkownika w celach lokalnych lub innych celach użytkownikom bez pisemnej zgody Wynajmującego - w formie aneksu do Umowy parafowanego przez Zarząd Dzielnicy.

7. W przypadku nieuiszczenia opłat i świadczeń w terminie wymienionym w ust. 5. Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 3.

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez każdą ze stron za wypowiedzeniem w terminie trzech miesięcy, za skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia.

2. Uporczywe naruszanie warunków Umowy stanowi podstawę do jej wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

3. Za zgodą Zarządu Dzielnicy strony mogą zgodnie ustalić aneksem w każdym czasie nowe warunki Umowy, w tym także przedłużyć termin jej wypowiedzenia w celu uwzględnienia interesów Najemcy, który poczyni istotne nakłady w lokalu.

4. Nie wymaga wypowiedzenia Umowy zmiana opłat najmu, o której mowa w § 2. 4, oraz zmiana wysokości świadczeń, zastrzeżona w § 2. 3.

§ 4.

Najemca zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt następujących napraw lokalu:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, podłazek, drzwi, okien, mebli wbudowanych, zamków i zamknięć,
- 2) naprawy wyposażenia wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części,
- 3) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych, elektrycznych, polegającej na usuwaniu uszkodzeń i wymianie zużytych części - za wyjątkiem grzejników centralnego ogrzewania,
- 4) uzupełnianiu ozdobienia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
- 5) naprawy i wymiany urządzeń sanitarnych oraz usuwania niedrożności wewnętrznych przewodów odpływowych od tych urządzeń - na odcinkach od pionów instalacyjnych do podłączenia urządzeń,
- 6) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej lokalu poczynając od licznika energii elektrycznej,
- 7) malowania drzwi, okien, grzejników, rur, zlewozmywaków itp.
- 8) malowania drzwi, okien, grzejników, rur, zlewozmywaków itp.
- 9) naprawy i wymiany urządzeń wentylacyjnych.

§ 5.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego. W tych przypadkach szkody i ich skutki usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6.

1. Jeśli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie.

2. W przypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy, oraz do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym.

3. Najemca ma obowiązek udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.

x6

4. W przypadku konieczności udostępnienia lokalu do napraw, o których mowa w ust. 1. lub remontu budynku, Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia lokalu zastępczego na czas tego remontu, zaś o terminie remontu Najemca zostanie powiadomiony na piśmie z wyprzedzeniem miesięcznym - za wyjątkiem wypadków nagłych.

§ 7.

1. Przebudowa lub przeróbki lokalu mogą nastąpić tylko po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego i za jego zgodą.

2. Dokonanie przeróbek lokalu wymaga przedstawienia Wynajmującemu projektu budowlanego, wykonanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego i zatwierdzonego przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicy.

§ 8.

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym.

2. Koszt remontu po zakończeniu najmu obciąża Najemcę.

3. Przekazanie lokalu Wynajmującemu bądź Najemcy i ustalenie jego stanu technicznego wymaga protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan lokalu z dnia jego oddania w najem lub zwrotu.

§ 9.

Integralną część Umowy stanowi Załącznik nr 2, obejmujący wykaz przedmiotów zabytkowych i innych, stanowiących wyposażenie stałe lokalu, i określający obowiązki Najemcy w stosunku do tych przedmiotów.

§ 10.

Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

Opłatę skarbowa od zawarcia niniejszej Umowy uiszcza Najemca.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 13.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - po jednym dla każdej ze stron oraz jednym dla Zarządu Dzielnicy Warszawa-Sródmiście.

§ 14.

Umowa wiąże strony z dniem zatwierdzenia podpisanej Umowy przez Zarząd Dzielnicy Warszawa-Sródmiście, ze skutkiem od dnia

przekazania lokalu przez ROM protokołem zdawczo-odbiorczym

Z-ca Kierownika Eksploatacji WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

Barbara Majcherek
Franciszek Stanisław Kociński

Zatwierdzono w dniu ... 12.03.1991 ... 1990 - ZA ZARZĄD DZIELNICY

URZĄD DZIELNICY WARSZAWA-SRÓDMIĘSCIE

[Signature]

[Signature]