

UMOWA nr COAR/ /2018

dalej zwana „Umową”

zawarta w dniu roku w Warszawie, pomiędzy:

Centrum Obsługi Administracji Rządowej igb ul. Powsińska 69/71, 02-903 Warszawa, NIP: 521-35-90-436, REGON 142746130, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000373135, reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
reprezentowanym przez: którego umocowanie potwierdza przedłożony/e odpis/y z Krajowego Rejestru Sądowego/pełnomocnictwo
zwanym dalej „Najemcą”

łącznie zwani „Stronami”

umowa niniejsza zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Najemcy, dokonanej po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, prowadzonego na podstawie ustawy Kodeks cywilny w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r. poz. 2259 ze zm.) na oddanie w najem na czas oznaczony – 12 lat, obiektu biurowo-magazynowego wraz z terenem przyległym zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Powsińskiej 69/71

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest najem:
 - a) **budynku biurowo-magazynowego (tzw. Budynku Ekspedycji) o powierzchni całkowitej 2 698 m²** posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Mokotów przy ul. Powsińskiej 69/71, składającej się z działek o nr ewidencyjnych 10/3 i 10/4 o łącznej powierzchni 53 629 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00143668/5.
 - b) **gruntu o powierzchni 4 150 m²** stanowiącego część nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Mokotów przy ul. Powsińskiej 69/71, składającej się z działek o nr ewidencyjnych 10/3 i 10/4 o łącznej powierzchni 53 629 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA2M/00143668/5.
2. Położenie Przedmiotu Umowy zostało określone w Załączniku nr 1 Umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot Umowy określony w § 1 Umowy zgodnie z warunkami określonymi w Umowie oraz w załącznikach stanowiących integralną część Umowy, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu określonego w § 8 Umowy.
2. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi nie później niż w terminie do 10 dni od dnia podpisania Umowy.

§ 3

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 Umowy.
2. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Najemcy od odbioru Przedmiotu Umowy, w szczególności niestawiennictwa Najemcy w dniu wyznaczonym jako data odbioru bez ważnej przyczyny lub po bezskutecznym upływie kolejnego terminu wyznaczonego Najemcy, nie krótszego niż 3 dni, na przekazanie Przedmiotu Umowy (z przyczyn leżących po stronie Najemcy), Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia. Wynajmujący może również zdecydować, że w przypadku nieobecności Najemcy przy przekazaniu Przedmiotu Umowy lub odmowy odbioru Przedmiotu Umowy przez Najemcę bez ważnej przyczyny, Przedmiot Umowy będzie uważany za przekazany zgodnie z niniejszą Umową. W takim przypadku Wynajmujący jednostronnie sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 4

SPOSÓB KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot Umowy określony w § 1 Umowy w celu prowadzenia przez Najemcę na terenie Przedmiotu Umowy działalności gospodarczej polegającej na*.
2. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może prowadzić w Przedmiocie Umowy działalności innej niż określona w ust. 1.

§ 5

OŚWIADCZENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, wnikający z Zarządzenia nr 20 Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 2016 roku w sprawie zmiany nazwy instytucji gospodarki budżetowej Centrum Usług Wspólnych na Centrum Obsługi Administracji Rządowej oraz nadania statutu oraz Zarządzenia nr 21 Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2017 roku zmieniające Zarządzenie w sprawie zmiany nazwy instytucji gospodarki budżetowej Centrum Usług Wspólnych na Centrum Obsługi Administracji Rządowej oraz nadania statutu posiada

*-działalność zgodna ze wskazaną w ofercie przetargowej

prawo do oddania Przedmiotu Umowy w najem na warunkach przez siebie ustalonych.

2. Wynajmujący oświadcza, że na dzień sporządzenia Umowy Przedmiot Umowy, wolny jest od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Umowy. Wynajmujący oświadcza również, że na dzień przekazania Najemcy do korzystania z Przedmiotu Umowy, po stronie Wynajmującego nie istnieją żadne przeszkody, które uniemożliwiałyby wykonanie Umowy oraz osiągnięcie jej celu.
3. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Umowy jest objęty ubezpieczeniem majątkowym.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie wynajmu nieruchomości.

§ 6

OŚWIADCZENIA NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Umowy i nie wnosi zastrzeżeń co do położenia, stanu technicznego, wyposażenia Przedmiotu Umowy, ani jego przydatności do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę.
2. Najemca oświadcza, że Przedmiot Umowy nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 4 ust. 1 Umowy.
3. Najemca oświadcza, iż posiada możliwości finansowe gwarantujące wykonanie Umowy.
4. Najemca oświadcza, że działalność gospodarcza określona w § 4 Umowy będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, a także w sposób nieutrudniający korzystanie z nieruchomości, w skład której wchodzi Przedmiot Umowy.
5. Najemca oświadcza, iż na terenie Przedmiotu Umowy nie będzie składował materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych i toksycznych.
6. Najemca oświadcza, że ocenił i rozważył na własną odpowiedzialność atrakcyjność użytkową i położenie Przedmiotu Umowy, a także ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie uzyskiwanych obrotów i tym samym, że Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności z tytułu rzeczywistych obrotów uzyskiwanych w związku z użytkowaniem Przedmiotu Umowy przez Najemcę, a także, że Wynajmujący nie podejmuje żadnego zobowiązania z tego tytułu.
7. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wykonania prac wskazanych w postępowaniu i opisanych w Załączniku nr 3. W przypadku nie wykonania prac wskazanych w Załączniku nr 3 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą Umowną w wysokości 10 – krotnego czysto brutto.
8. Najemca oświadcza, że dokona przebudowy instalacji zlokalizowanych na terenie Przedmiotu Umowy a obsługujących COAR, w zakresie uzgodnionym i niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości przy ul. Powsińskiej 69/71.

§ 7
OŚWIADCZENIA STRON

1. Strony zgodnie oświadczają, że do Przedmiotu Umowy będą mieli dostęp wyłącznie pracownicy Najemcy i osoby upoważnione przez Najemcę, a pracownicy Wynajmującego mogą wejść do pomieszczenia bez obecności pracownika Najemcy wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych, jeśli byłoby to konieczne ze względu na zagrożenie mienia znajdującego się w Przedmiocie Umowy lub samego Przedmiotu Umowy albo zdrowia i życia ludzi przebywających na terenie Przedmiotu Umowy, w szczególności ze względu na zagrożenie pożarem.
2. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy do Przedmiotu Umowy, a Najemca zarówno przed, jak i po dokonaniu inwestycji, przebudowy lub rozbudowy Przedmiotu Umowy, ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, zobowiązuje się pozostawić jeden komplet kluczy umożliwiający dostęp do Przedmiotu Umowy pracownikom ochrony Przedmiotu Umowy. Klucze pozostawione będą w zaklejonej kopercie, podpisanej w taki sposób, aby podpis Najemcy znajdował się w miejscu zamknięcia koperty i na kopercie.

§ 8
CZYN SZ NAJMU I INNE OBCIĄŻENIA

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości zł/miesiąc powiększonego o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Miesięczny czynsz obejmuje:
 - 2.1. czynsz za najem budynku określonego w § 1 ust. 1 Umowy w wysokościzł/miesięcznie powiększony o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

Wysokość czynszu obliczono:zł netto za 1m² powierzchni całkowitej x 2.698,00 m²=zł powiększonego o należny podatek VAT .
 - 2.2. czynsz za najem terenu określonego w § 1 ust. 2 Umowy w wysokościzł/miesięcznie powiększony o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

Wysokość czynszu obliczono:.....zł netto za 1m² powierzchni terenu x 4.150,00 m²=.....zł powiększonego o należny podatek VAT .
3. Płatność pierwszego czynszu określonego w ust. 1 Umowy nastąpi w dniu wydania Przedmiotu Umowy Najemcy – Przedmiot Umowy ma zostać wydany nie później niż 10 dni od dnia podpisania umowy.
4. Czynsz najmu określony w ust. 1 podlega waloryzacji dokonanej przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu najmu dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany Umowy i wchodzi w życie począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego

po miesiącu, w którym Najemca otrzyma pisemne zawiadomienie o dokonanej zmianie.
Za datę pierwszej waloryzacji przyjmuje się dzień

5. Czynsz określony w ust. 1 Umowy obejmuje: podatek od nieruchomości budynków i budowli, ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych niezależnych od działalności Najemcy: ognia, huraganu, statków powietrznych, zalania, powodzi, pioruna, eksplozji, osuwania ziemi, zapadania ziemi, upadku drzew, dymu, sadzy, śniegu, lodu, uderzeń pojazdów w nieruchomość, huk ponaddźwiękowy, trzęsień ziemi (ubezpieczenie nie obejmuje modernizacji budynków dokonywanych przez Najemcę).
6. Wynajmujący będzie uprawniony do wystawienia faktury za czynsz w sposób określony w ust. 1, w terminie do 7 dnia miesiąca za bieżący miesiąc kalendarzowy, a Najemca będzie regulować płatność wynikającą z faktury przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Wynajmującego przez Bank Gospodarstwa Krajowego o nr 86 1130 1017 0020 1466 4320 0001, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
7. Za dzień zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku uchybienia terminowi zapłaty Najemca zobowiązuje się do uiszczenia odsetek ustawowych.
9. Oprócz czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na podstawie wystawionych przez Wynajmującego refaktur miesięcznych opłat wynikających z eksploatacji Przedmiotu Umowy:
 - a) za energię elektryczną (sprzedaż energii oraz dystrybucja) – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych kosztem i staraniem Wynajmującego wyłącznie na potrzeby Przedmiotu Umowy – według stawek i zasad określonych w obowiązującej taryfie dostawcy energii. Najemca jest zobowiązany do zainstalowania urządzeń pomiarowych w terminie 30 dni od dnia przekazania Przedmiotu Umowy;
 - b) za zużycie energii cieplnej oraz podgrzanie wody (rozliczenie nastąpi na podstawie operatu w zakresie zużycia energii cieplnej przez obiekty budowlane sporządzonego przez GIOTTO Inżynieria Środowiskowa do czasu zamontowania licznika ciepła. Po zamontowaniu licznika Najemca będzie ponosił opłaty według stawek i zasad określonych w taryfie dostawcy energii cieplnej oraz na podstawie wskazań licznika). Najemca jest zobowiązany do zainstalowania urządzeń pomiarowych w terminie 90 dni od dnia przekazania Przedmiotu Umowy;
 - c) zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych kosztem i staraniem Wynajmującego, według stawek i zasad określonych w obowiązującej taryfie dostawcy; Najemca jest zobowiązany do zainstalowania urządzeń pomiarowych w terminie 60 dni od dnia przekazania Przedmiotu Umowy;
10. Najemca zobowiązuje się również ponieść koszty podłączenia, utrzymania i konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie).
11. Najemca we własnym zakresie pokryje koszty dostępu do mediów nie wymienionych w ust. 9 i 10.

-
12. Najemca we własnym zakresie pokryje koszty usług związanych z korzystaniem z Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności usług:
 - sprzątania, odśnieżania dachów i terenu przyległego do budynku określonego w § 2 ust. 1 Umowy,
 - konserwacji zieleni,
 - konserwacji i bieżących napraw budynku, które są konieczne do utrzymania budynku w stanie pozwalającym na jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
 - ochrony wewnętrznej zgodnie z potrzebami Najemcy,
 - wywozu śmieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa),
 - internetowych i telefonicznych, przy czym Najemca będzie korzystał z własnych numerów telefonicznych podłączonych przez dostawcę usług telekomunikacyjnych i zobowiązuje się do konserwacji tychże linii.
 13. Najemcę obciążają koszty utrzymania infrastruktury nieruchomości w skład której wchodzi Przedmiot Umowy, znajdujących się na jej terenie w zakresie dotyczącym instalacji wspólnych oraz koszty utrzymania instalacji przynależnych do Przedmiotu Umowy.
 14. Przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy Najemca jest zobowiązany na swój koszt utrzymywać Przedmiot Umowy oraz wszelkie należące do niego instalacje w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także o zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwację.
 15. W przypadku, gdyby w wyniku polecenia towarzystwa ubezpieczeniowego, zmian obowiązujących przepisów prawa albo na skutek polecenia uprawnionych służb (w szczególności służb sanitarnych i straży pożarnej) albo dostawców mediów, w Przedmiocie Najmu musiałyby zostać przeprowadzone dodatkowe prace, prace te zostaną wykonane przez Najemcę niezwłocznie na jego koszt i ryzyko.
 16. Najemca w przypadku wystąpienia awarii sieci i sprzętu niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego wynikłej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, zobowiązany jest do pokrycia w całości kosztów usunięcia awarii. W przypadku wystąpienia awarii sieci i sprzętu niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego wynikającej z technicznego zużycia materiałów koszty usunięcia awarii zostaną pokryte przez Wynajmującego.
 17. Wynajmujący przenosi na Najemcę wszelkie obowiązki wynikające z administrowania Przedmiotem Umowy określonym w § 1 ust. 1 w tym: prowadzenie książki obiektu budowlanego, dokonywanie obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz dokonywanie wszelkich czynności wynikających z obowiązku pełnienia funkcji administratora w oparciu o przepisy prawa.

§ 9

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA REALIZACJĘ OBOWIĄZKÓW Z ZAKRESU OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

1. Na podstawie niniejszej umowy odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 736 z późn. zm.) przejmuje w całości Najemca.

2. Najemca zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu kopii instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku, wskazanego w § 1 ust. 1 lit. a) w celu jej umieszczenia w budynku ochrony terenu COAR, dla potrzeby natychmiastowego wykorzystania podczas ewentualnych działań ratowniczych. Dodatkowo Najemca zobowiązuje się do aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z przepisami prawa.

§ 10

KAUCJA GWARANCYJNA

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz naprawienia szkód wyrządzonych w Przedmiocie Umowy, jak również w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich innych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej Umowy, Najemca wpłaci nieoprocentowaną kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu, określonego w § 8 ust. 1 Umowy, powiększonego o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wpłata kaucji nastąpi w dniu podpisania Umowy na rachunek bankowy prowadzony na rzecz Wynajmującego przez Bank Gospodarstwa Krajowego nr 86 1130 1017 0020 1466 4320 0001.
3. W sytuacji, w której Najemca nie zapłaci czynszu najmu lub innych kwot należnych z tytułu niniejszej Umowy w terminie ich wymagalności albo w inny sposób nie wykona postanowień niniejszej Umowy, Wynajmujący może zaspokoić się z kaucji i przeznaczyć ją w całości lub w części na zapłatę czynszu lub innej niezapłaconej kwoty, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. Kaucja pokrywa również zwrot kwot, które Wynajmujący zmuszony był pokryć z powodu odmowy uregulowania zobowiązań przez Najemcę lub na zaspokojenie innych roszczeń Wynajmującego związanych z Przedmiotem Umowy.
4. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z trybu opisanego w ustępie 3, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego żądania w tej sprawie wpłacić na konto bankowe Wynajmującego wymienione w ust. 2 kwotę wystarczającą na odnowienie kaucji do pełnej wysokości ustalonej wyżej pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.
5. W przypadku, gdy wpłacona przez Najemcę kaucja nie zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet roszczeń przysługujących mu wobec Najemcy, o których mowa w ust. 1 – kwota kaucji w kwocie nominalnej zostanie zwrócona przy czym zwrot kaucji otrzymanej przez Wynajmującego od Najemcy, w wielkości nominalnej, nastąpi po rozwiązaniu Umowy i po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy oraz po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego, w terminie 14 dni, po dokonaniu ostatniej z tych czynności.

§ 11

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca powinien zwrócić Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Najemca jest zobowiązany najpóźniej w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy opuścić Przedmiot Umowy, usunąć z niego należące do niego rzeczy i zwrócić go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz dokonać wszelkich wymaganych napraw. Przedmiot Umowy zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez

Strony, uwzględniającego wykaz wszelkich ewentualnych napraw, które będą obciążały Najemcę.

2. W razie opóźnienia w opuszczeniu Przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/10 czynszu powiększonego o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury, obliczonego zgodnie z treścią § 8 Umowy za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu wydania przez niego Przedmiotu Umowy i opróżnienia go z osób i rzeczy. Ponadto do dnia wydania Przedmiotu Umowy Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów jego eksploatacji. W razie zwłoki w wydaniu Przedmiotu Umowy przez Najemcę Wynajmujący będzie uprawniony ponadto do jego przejęcia także bez obecności Najemcy łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę. Ponadto, Najemca upoważnia Wynajmującego do przejęcia rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu (za wyjątkiem artykułów łatwo psujących się) i złożenia ich na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie na okres 3 miesięcy. W tym czasie Najemca - pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego, w tym kosztów przechowania - na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy. W przypadku nieodebrania ich w ww. terminie, Najemca upoważnia Wynajmującego do rozporządzenia i zaspokojenia swojej wierzytelności z pozostawionych rzeczy. Strony ustalają, że powyższe działania Wynajmującego nie spowodują wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do usunięcia własnych rzeczy ruchomych z obrębu Przedmiotu Umowy i jego zwrotu w terminie 7 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy w stanie w jakim Najemca prowadził w nim swoją normalną działalność po dokonaniu inwestycji.
4. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego oraz wydania posiadanych przez Najemcę kompletów kluczy i innych identyfikatorów lub przepustek służących do wejścia na teren siedziby Wynajmującego.
5. Podstawę ustalenia stanu Przedmiotu Umowy na dzień jego zwrotu stanowi treść protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez Strony. W razie odmowy Najemcy sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego podstawą ustalenia stanu Przedmiotu Umowy na dzień jego zwrotu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez rzeczoznawcę powołanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
6. Wynajmujący ma prawo do odmowy przyjęcia Przedmiotu Umowy, jeżeli nie będzie on w stanie zgodnym z Umową. W takim przypadku Wynajmujący będzie miał prawo do naliczenia kar umownych określonych w ust. 8.
7. Przyjęcie Przedmiotu Umowy w stanie niezgodnym z Umową nie zwalnia Najemcy z obowiązku doprowadzenia Przedmiotu Umowy do stanu zgodnego z Umową i naprawienia szkody powstałej z tego tytułu.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w sytuacji gdyby wysokość szkody wyrządzonej niewykonaniem obowiązku zwrotu Przedmiotu Umowy przewyższała wysokość zastrzeżonej kary umownej.

ZASADY PROWADZENIA PRAC ADAPTACYJNYCH

1. Wszelkie planowane przez Najemcę zmiany lub adaptacje Przedmiotu Umowy, a także projekty, plany, rysunki, materiały i specyfikacje budowlane oraz projektowe będą podlegały uprzedniemu pisemnemu zatwierdzeniu przez Wynajmującego. W związku z tym wszelkie projekty prac związanych ze zmianą lub adaptacją Przedmiotu Umowy powinny zostać przesłane do Wynajmującego najpóźniej w terminie 14 dni od planowanego dnia rozpoczęcia prac lub wystąpienia o pozwolenie/zgłoszenie na budowę. Najemca nie może podjąć jakichkolwiek prac w Przedmiocie Umowy bez powyższej zgody Wynajmującego. W przypadku braku takiej zgody lub wykonania prac niezgodnie z zatwierdzonym projektem, Wynajmujący będzie mógł wedle swego wyboru zażądać od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian, bądź wykonać te prace na koszt Najemcy w ramach wykonania zastępczego - bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia (art. 480 Kodeksu cywilnego). Ponadto Wynajmujący ma prawo żądać przywrócenia stanu pierwotnego Przedmiotu Umowy, a także ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy. Podjęcie prac przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego, upoważnia Wynajmującego do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 10.000,00 złotych oraz 1.000,00 złotych za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu do stanu sprzed podjęcia prac przez Najemcę.
2. Prace adaptacyjne Najemcy oraz wszelkie inne prace budowlane podejmowane przez Najemcę w Przedmiocie Umowy lub dotyczące Przedmiotu Umowy będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile jest to konieczne. Najemca zapewni, że wszelkie prace wykończeniowe będą wykonywane z najwyższą starannością, w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustalają, Najemca ponosi samodzielnie odpowiedzialność cywilną związaną z wykonaniem robót koniecznych do zagospodarowania Przedmiotu Umowy, w szczególności odpowiada jak za własne, za działania i zaniechania ekip budowlanych i wykończeniowych. Wykonawcy prac powinni posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związanej z wykonywanymi pracami i mogą nie zostać dopuszczeni do wykonywania prac w przypadku braku stosownych polis, co Najemca niniejszym akceptuje. Najemca uzyska również wszelkie pozwolenia niezbędne Najemcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla celów prac wykończeniowych oraz będzie przestrzegał warunków wszelkich pozwoleń.
3. Koszty wykonania prac o których mowa w ustępie 2, w tym sporządzenia odpowiedniej dokumentacji oraz uzyskania ewentualnych pozwoleń, bądź innych dokumentów obciążać będą w całości Najemcę.
4. Strony ustalają, że nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiot Umowy, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu, zostaną pozostawione nieodpłatnie przez Najemcę w Przedmiocie Umowy. Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Umowy w stanie nie pogorszonym, w jakim Najemca prowadził w nim swoją normalną działalność po dokonaniu nakładów. Najemca zrzeka się w stosunku do Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w Przedmiocie Umowy. W celu uchylenia ewentualnych wątpliwości za nakłady w Przedmiot Umowy Strony zgodnie uznają, wszelkie wniesione przez Najemcę w okresie obowiązywania umowy nakłady, trwale lub funkcjonalnie związane z Przedmiotem Umowy, zwiększające jego

wartość lub użyteczność w szczególności zmiany lub ulepszenia dokonane w wyniku wykonania prac o których mowa w ust. 1-2 także w sytuacji samowoli Najemcy.
Kary z tytułu nieprawidłowego prowadzenia instalacji/remontu (w tym administracji) ponosi Najemca.

§ 13 UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do Przedmiotu Umowy w każdym czasie w przypadku wystąpienia awarii sieci i sprzętu niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania COAR oraz innymi podobnymi i niemożliwymi do przewidzenia sytuacjami, w których dostęp do Przedmiotu Umowy jest konieczny. O zaistnieniu takich sytuacji Wynajmujący niezwłocznie zawiadomi Najemcę.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia okresowych kontroli Przedmiotu Umowy, przy udziale przedstawiciela Najemcy. Okresowe kontrole najmu mogą być przeprowadzane w każdym czasie. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanej kontroli najpóźniej trzy dni przed terminem kontroli.
3. Działania, o których mowa w ust. 1 i 2 będą prowadzone w taki sposób, aby nie utrudniać Najemcy prowadzonej działalności gospodarczej lub czynić to w sposób jak najmniej uciążliwy.
4. Najemcy nie przysługuje prawo podnajmu, ani prawo oddania Przedmiotu Umowy, ani jego części w użytkowanie, bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14 WARUNEK ZAWIESZAJĄCY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym dostarczenia przez Najemcę do siedziby Wynajmującego najpóźniej w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy:
 - a) oświadczenia w formie aktu notarialnego w przedmiocie dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego dotyczącego wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 11 po ustaniu stosunku najmu;
 - b) oświadczenia w formie aktu notarialnego w przedmiocie dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust. 5 Kodeksu postępowania cywilnego obejmującego poddanie się egzekucji z wszelkich należności pieniężnych wynikających z Umowy do kwoty po ustaniu Umowy z określeniem terminu na nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w wymiarze dni.
2. Nietrzymanie obowiązku dostarczenia tychże oświadczeń we wskazanym terminie powoduje bezskuteczność niniejszej Umowy. Spełnienie się warunku powoduje, iż Umowa wiąże strony od chwili jej podpisania. Koszty sporządzenia aktów notarialnych pokrywa Najemca.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 12 lat od dnia wydania Przedmiotu Umowy.
2. W przypadkach określonych w ust. 4 poniżej, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez wypowiedzenia z zastosowaniem następującej procedury. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia Umowy upoważniającej Wynajmującego do jej rozwiązania bez wypowiedzenia, Wynajmujący, przed rozwiązaniem Umowy, powinien wysłać do Najemcy wezwanie do usunięcia naruszeń (działania lub zaniechania Najemcy) wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. W wezwaniu tym Wynajmujący zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy w powyższy sposób na usunięcie naruszenia, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, bez wyznaczania Najemcy dodatkowego terminu.
3. W przypadku kiedy Wynajmujący rozwiąże Umowę w czasie kiedy Najemca rozpoczął prace remontowo budowlane, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia Przedmiot Umowy do stanu z dnia przejęcia Przedmiotu Umowy lub do stanu umożliwiającego prawidłowe użytkowanie.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez wypowiedzenia przed terminem, na jaki została zawarta w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia Najemcy z zapłatą całości lub części czynszu, zaliczek na opłatę eksploatacyjną lub opłat za media za trzy okresy płatności;
 - b) przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w lit. a) powyżej, wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur lub innych dokumentów księgowych;
 - c) w razie nie wniesienia lub nie uzupełnienia kaucji gwarancyjnej, w terminie wskazanym w § 10 ust. 1 i 4;
 - d) złożenia przez jakikolwiek podmiot wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy;
 - e) otwarcia likwidacji Najemcy;
 - f) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień dotyczących warunków zagospodarowania Przedmiotu Umowy (wykonania przez Najemcę zmian lub adaptacji w sposób sprzeczny z dokumentacją techniczną zatwierdzoną przez Wynajmującego) lub prowadzenia w Przedmiocie Umowy prac bez wymaganej zgody Wynajmującego albo nieutrzymywania przez Wynajmującego Przedmiotu Umowy w należyтым stanie technicznym;
 - g) używania Przedmiotu Umowy sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy albo trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu lub jego części, oddania Przedmiotu Umowy osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu

bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a także naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie;

h) uchylania się Najemcy od odbioru Przedmiotu Umowy.

5. Umowa może zostać wypowiedziana w każdym czasie z powodu zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 46 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016 r. poz. 2147 ze zm.) i w trybie tam przewidzianym.
6. Najemca może z ważnych przyczyn rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Z uprawnienia tego Najemca może skorzystać nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy.
7. Rozwiązanie Umowy przez Najemcę w sposób przewidziany w ust. 4 wiąże się ze skutkami przewidzianymi w § 12 ust. 4 Umowy, a w szczególności z brakiem uprawnienia do domagania się zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na Przedmiot Umowy.
8. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 6 miesięcznego czynszu brutto. Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 16

OSOBY SPRAWUJĄCE NADZÓR NAD WYKONANIEM UMOWY

Nadzór nad wykonaniem Umowy sprawują:

1. Ze strony Najemcy:
2. Ze strony Wynajmującego: Pani Iwona Kępka tel.: 697-694-602

§ 17

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może dokonać cesji praw wynikających z Umowy bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy ponosi Najemca.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć z Umowy rozstrzygał będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy porządkowe, ppoż., bhp.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

Załączniki:

1. rzut budynku biurowo-magazynowego wraz z terenem przyległym,
2. protokół zdawczo-odbiorczy,
3. wykaz robót budowlanych przewidzianych do wykonania w okresie najmu wraz z terminami realizacji, w wysokości nakładów wskazanych w ofercie przetargowej,
4. Formularz oferty z dnia

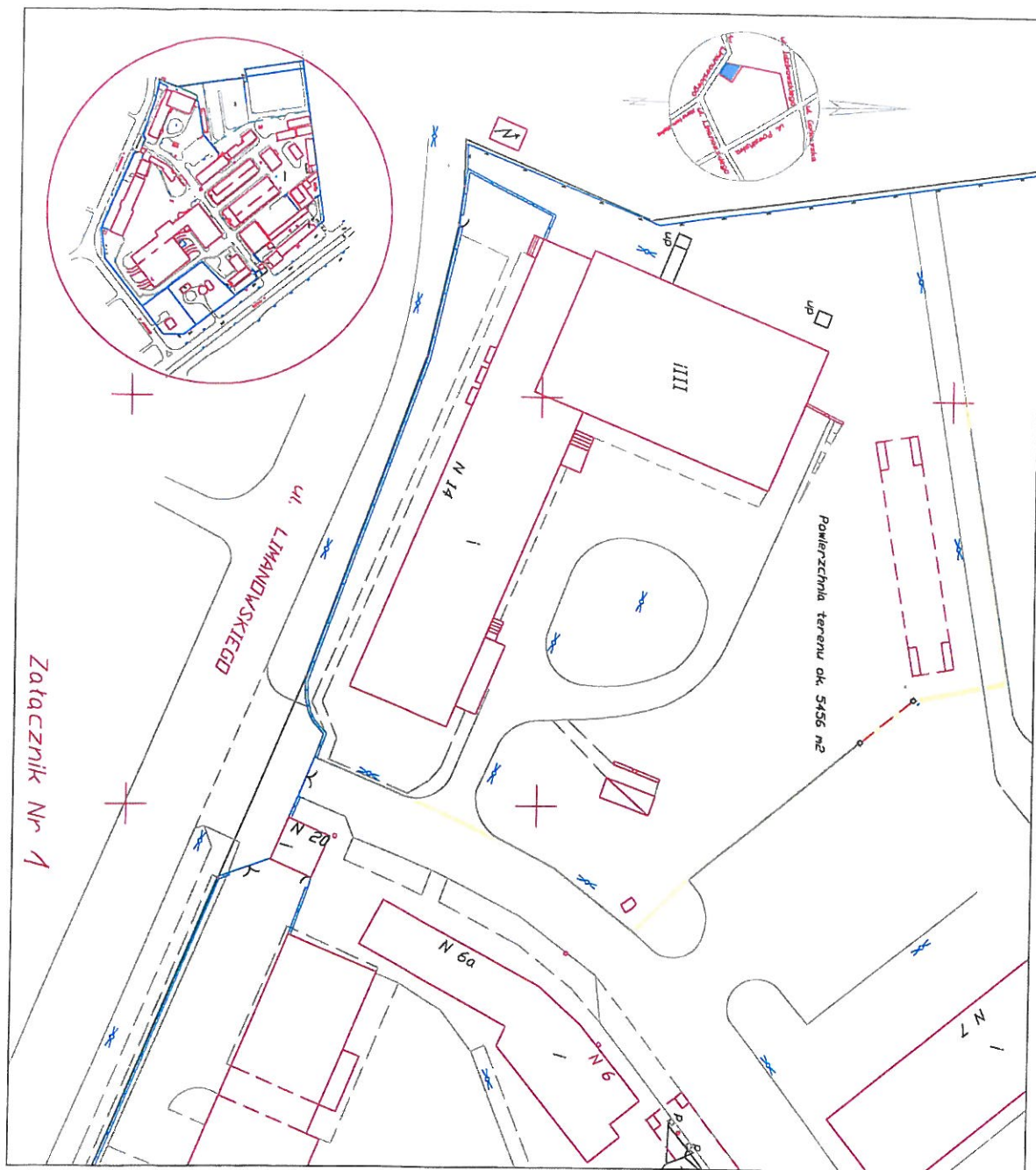
Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1

do Umowy nr COAR/ /2018

z dnia



Załącznik nr 2
do Umowy nr COAR/ /2018
z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY
powierzchni przy ul. Powsińskiej 69/71 w Warszawie

podpisany w dniu 2018 r.

Przekazujący:

Centrum Obsługi Administracji Rządowej z siedzibą w Warszawie, przy ul. Powsińskiej 69/71, NIP 521-35-90-436, Regon 142746130, KRS 0000373135

Przyjmujący:

..... z siedzibą w przy ul., NIP:,
reprezentowany przez

1. Przekazujący przekazuje, Przyjmujący przyjmuje budynek Ekspedycji o łącznej powierzchni 2 698 m², oraz teren wokół budynku o powierzchni 4 150 m², znajdujące się na terenie COAR przy ul. Powsińskiej 69/71 w Warszawie.
2. Strony oświadczają, że stan techniczny ww. pomieszczeń w dniu przekazania określa się jako
3. W dniu przekazania Przekazujący przekazuje a Przyjmujący przyjmuje komplet kluczy do drzwi wejściowych umożliwiając korzystanie z Przedmiotu Umowy.

4. Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. Stan liczników/ustalenie wartości ryczałtowych za okres do czasu montażu przez Najemcę liczników:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Niniejszy protokół sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa dla Przekazującego i jeden dla Przyjmującego.

PRZEKAZUJĄCY

PRZYJMUJĄCY

Załącznik nr 3

do Umowy nr COAR/ /2018

z dnia

Wykaz robót budowlanych przewidzianych do wykonania w okresie najmu wraz z terminami realizacji, w wysokości nakładów wskazanych w ofercie przetargowej

