P R O J E K T

***(****Wzór niniejszy został sporządzony dla Najemcy będącego Sp. z o.o.*

*Wzór aktu należy dostosować do zapisów Umowy najmu lokalu.)*

**R e p e r t o r i u m A nr / 2017**

**AKT NOTARIALNY**

Dnia \*\*\*\*\*

roku dwa tysiące \*\*\* (\*\*\*- \*\*- 20\*\*)

przed notariuszem \*\*\*\*\*, mającą siedzibę w Warszawie przy ulicy \*\*\*\*\*, w jej Kancelarii, stawił się:

**Pan** \*\*\*\*\*, PESEL \*\*\*\*\*, zamieszkały pod adresem: \*\*\*\*\*, zwany dalej także „**Stawającym**”,

* działający – jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu – w imieniu spółki pod firmą:\*\*\*\*\* **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (\*\*\*\*\* Warszawa, ulica \*\*\*\*\*), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: \*\*\*\*\* (REGON: \*\*\*\*\*, NIP: \*\*\*\*\*), stosownie do wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącej tej Spółki, pobranego dnia \*\*\*\*\*20\*\* roku o godzinie \*\*\*\*\* na podstawie art.4 ust.4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowymi (identyfikator wydruku: RP/\*\*\*\*\*),
* zwanej dalej także: „**Najemcą**”,
* w którym ujawnione dane – według oświadczenia Stawającego – do chwili obecnej nie uległy zmianie.

Tożsamość Stawającego notariusz ustaliła na podstawie okazanego dowodu osobistego oznaczonego \*\*\*\*\* z terminem ważności do dnia \*\*\*\*\* roku – w stosunku do którego według oświadczenia Stawającego – nie zachodzą przesłanki wynikające z art.46 ust.1 pkt 2 w zw. z art.50 ust.3 pkt 6 i art.88 oraz art.89 ust.2 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych – zaś dane niewynikające z okazanych dokumentów – na podstawie oświadczeń Stawającego.

**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU**

**TYTUŁÓW EGZEKUCYJNYCH**

**§ 1.** **1.** Stawający (zwany dalej także **„Najemcą”**)oświadcza, że dnia \*\*\*\*\* rokuzawarł z **Teatrem Wielkim – Operą Narodową** z siedzibą Warszawie (Warszawa 00-950 Plac Teatralny nr 1), zarejestrowanym w rejestrze instytucji kultury prowadzonym przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem RIK 47/98, (REGON 013055028; NIP 525-20-59-432) (zwanym dalej także jako **„Wynajmujący”** lub **„Wierzyciel”**), Umowę Najmu lokalu użytkowego (zwaną dalej także jako **„Umowa”**) znajdującego się w budynku przy ulicy \*\*\* w Warszawie, o łącznej powierzchni \*\*\*\*\* m2 (\*\*\*\*\*całych i \*\*\*\*\*/100 metra kwadratowego) (dalej także jako **„Lokal”**).

Powołana Umowa szczegółowo określa uprawnienia, inne wzajemne prawa i zobowiązania stron, w tym zwłaszcza związane z płatnościami.

**2.** Stawający oświadcza, że zgodnie z postanowieniami powołanej Umowy:

1. Wynajmujący wynajął, a Najemca wziął w najem Lokal w celu prowadzenia działalności gastronomicznej;
2. zmiana przeznaczenia Lokalu, rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej lub branży wymaga pisemnej zgody Wynajmującego,
3. Umowa najmu została zawarta na czas określony tj. od dnia \*\* roku do dnia \*\*\* roku,
4. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości \*\*\*,- (\*\*\* tysięcy) złotych netto miesięcznie powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT,
5. czynsz najmu płatny będzie z góry, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT, płatnej w ciągu 14 (czternastu) dni od daty jej wystawienia,
6. 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
7. czynsz najmu będzie waloryzowany zgodnie z półrocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do okresu poprzedniego ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny; waloryzacja będzie miała miejsce dwa razy w roku ze skutkiem na dzień 1 stycznia i dzień 1 lipca danego roku; w przypadku, gdy w wyniku waloryzacji wysokość czynszu uległaby zmniejszeniu strony Umowy postanowiły, że czynsz najmu pozostaje bez zmian, Wynajmujący powiadomi Najemcę o zmianach czynszu wywołanych waloryzacją w ciągu 2 miesięcy, w tym też terminie przekaże korekty odpowiednich faktur VAT,
8. w przypadku przystąpienia Polski do Strefy Euro (przyjęcie waluty EURO) w czasie trwania niniejszej Umowy, wskaźnik wskazany powyżej zostanie zastąpiony nowym wskaźnikiem publikowanym przez Eurostat dla Strefy Euro (Euro Area); w przypadku braku takiego wskaźnika zastąpi go inny, najbardziej zbliżony wskaźnik, ustalony przez Wynajmującego; dla indeksacji czynszu w walucie Euro będą miały zastosowanie takie same zasady jak dla indeksacji czynszu w walucie PLN, opisane powyżej,
9. zmiana wysokości czynszu najmu związana z jego waloryzacją jak również zmiana wskaźnika związana z zastąpieniem go innym analogicznym wskaźnikiem lub odpowiednim wskaźnikiem dla Strefy Euro nie stanowią zmiany Umowy Najmu  
   i nie wymagają podpisania aneksu,
10. 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 szczegółowo określonych w Umowie,
11. Najemca pokryje koszty zużycia w/w 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,
12. w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości przez Najemcę Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie w wysokości \*\*\* 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, mogą być w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, na co Najemca wyraża zgodę,
13. Najemca zobowiązał się, że do dnia \*\*\* 20\*\* roku dostarczy Wynajmującemu i pokryje koszty oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożone na podstawie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z wzorem tego aktu załączonym do umowy, w których:
14. Najemca podda się egzekucji do kwoty \*\*\*.000,- (\*\*\* tysięcy) złotych z tytułu zabezpieczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w §5 ust.4, a także wszelkich należności, o których mowa w §3, §4 i §5 Umowy; oświadczenie Najemcy będzie zawierało zapis, że Wynajmujący ma prawo skorzystania z oświadczenia Najemcy i wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności wielokrotnie do \*\*\* roku w stosunku do całości lub dowolnej części należności. Zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art.777 § 1 ust.5 Kodeksu postępowania cywilnego będzie niedokonanie przez Najemcę zapłaty jakichkolwiek należności z tytułu Umowy, w terminach określonych w Umowie i wysłanie oświadczenia Wynajmującego potwierdzającego brak zapłaty należności lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku zaistnienia bezumownego korzystania z nieruchomości, przy czym oświadczenie Wynajmującego powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania; do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu,
15. Najemca podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania i opróżnienia Lokalu wynikającego z §7 ust.4 Umowy do dnia \*\*\* roku; zdarzeniem, które uprawniać będzie Wynajmującego do wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie oświadczenia Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego będzie niewydanie opróżnionego Lokalu wbrew obowiązkowi przewidzianemu w §7 ust.4 Umowy i przekazanie Najemcy oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa w §7 ust.5 Umowy na zasadach określonych w §7 ust.5 Umowy, do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: oświadczenie Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenie w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu,
16. Zgodnie z § 7 ust. 1 Umowy Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy w okolicznościach przewidzianych niniejszą Umową oraz w kodeksie cywilnym, w szczególności gdy Najemca:
17. używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową;
18. wykracza w sposób rażący przeciwko obowiązującemu porządkowi obiektu albo przez swoje niewłaściwe działania czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,
19. zaniedbuje Lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie,
20. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
21. nie wpłacił kaucji, o której mowa w §5 ust.1 Umowy lub nie uzupełni jej wysokości zgodnie z obowiązkiem wynikającym z §5 ust.2 Umowy;
22. prowadził prace remontowo-budowlane z naruszeniem warunków niniejszej Umowy;
23. przekazał Lokal w podnajem bez wymaganej zgody Wynajmującego;
24. nie wypełnił obowiązku wynikającego z §5 ust.5 Umowy albo przedstawił oświadczenia niezgodnie z warunkami określonymi w Umowie;
25. nie wypełnił obowiązku wynikającego z §6 ust. 3 Umowy albo przedstawił oświadczenia niezgodne z warunkami określonymi w Umowie;
26. naruszył postanowienia §8 ust. 2 Umowy;
27. naruszył postanowienia §8 ust. 4 Umowy.
28. Zgodnie z § 7 ust. 2 Umowy Stronom przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy w następujących przypadkach:
29. 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 Umowy i prowadził działalność mimo nieposiadania takich zgód, o ile będą one wymagane,
30. gdyby Najemca stracił, w trakcie prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w §2 ust.1 Umowy, 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,
31. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania i opróżnienia Lokalu nie później niż w terminie 7 dni (siedmiu) 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 Umowie oraz przepisach prawa, których skutkiem będzie utrata tytułu prawnego do Lokalu przez Najemcę,
32. po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w §7 ust.4 Umowy Wynajmujący prześle oświadczenie potwierdzające brak realizacji obowiązku wynikającego z §7 ust.4 Umowy; oświadczenie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, przy czym oświadczenie Wynajmującego powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie przekazane Najemcy pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania; do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wynajmujący dołączy: oświadczenie Wynajmującego, o którym mowa powyżej oraz pocztowe potwierdzenie nadania tego oświadczenia w formie przesyłki poleconej zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.) nadanej na adres siedziby Najemcy lub Lokalu.

**3.** Przy akcie niniejszym okazano powołaną Umowę Najmu z dnia \*\*\* 2\*\* roku, z treści której wynika, że Stawający złożył oświadczenia zgodne z treścią okazanego dokumentu.

**§ 2.** Stawający oświadcza, że w celu wykonania zobowiązania zawartego w §5 ust.5 lit. „a” powołanej Umowy Najmu z dnia \*\*\*20\*\* roku, do zapłaty na rzecz Teatru Wielkiego – Opery Narodowej z siedzibą Warszawie (REGON \*\*\*) określonych w Umowie: odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu, czynszu za eksploatację Lokalu (waloryzowanego zgodnie z zasadami określonymi w Umowie), opłat za media oraz wszelkich innych opłat wynikających z Umowy, powiększonych o należny podatek od towarów i usług (VAT), wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie ich płatności w terminach i na zasadach wskazanych w powołanej Umowie,

poddaje się egzekucji z niniejszego aktu do kwoty \*\*\*.000,- (\*\*\* tysięcy) złotych, stosownie do treści art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest przesłanie przez Wierzyciela jego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym osoby uprawnionej do reprezentacji Wierzyciela, w którym Teatr Wielki – Opera Narodowa z siedzibą Warszawie potwierdzi brak zapłaty jakichkolwiek należności pieniężnych wynikających z Umowy i w przypadku zaistnienia – fakt bezumownego korzystania przez Najemcę z przedmiotu Umowy, wysłanego przez Teatr Wielki – Operę Narodową z siedzibą Warszawie na adres siedziby Najemcy lub Lokalu przesyłką poleconą zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.) nadaną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Notarialny odpis oświadczenia, o którym mowa powyżej oraz dowód jego nadania na adres siedziby Najemcy lub Lokalu, w sposób określony w niniejszym paragrafie zostaną dołączone przez Wierzyciela do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności.

Wierzyciel jest upoważniony do złożenia wniosku o nadanie niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności, jednokrotnie lub wielokrotnie, aż do wyczerpania maksymalnej kwoty podanej powyżej, nie później jednak niż do dnia \*\*\* roku.

**§ 3.** Stawający oświadcza, że w celu wykonania zobowiązania zawartego w §5 ust.5 lit. „b” powołanej Umowy Najmu z dnia \*\*\* roku, w zakresie zobowiązania do opróżnienia i wydania Lokalu Teatrowi Wielkiemu – Operze Narodowej z siedzibą Warszawie Obiektu Teatru, w terminie 7 dni (siedmiu) od dnia, w którym nastąpiło zakończenie stosunku najmu, nie później jednak niż do dnia \*\* roku (*data zakończenia umowy plus 7 dni zgodnie z § 7 ust. 4 umowy w związku z § 2 ust.4 umowy )*,

poddaje się egzekucji z niniejszego aktu stosownie do art.777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest przesłanie Najemcy przez Wynajmującego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym osoby uprawnionej do reprezentacji Wynajmującego, w którym Teatr Wielki – Opera Narodowa z siedzibą w Warszawie potwierdzi brak wydania opróżnionego Lokalu oraz zakończenie trwania stosunku najmu wynikającego z Umowy; oświadczenie to zostanie przesłane przez Wynajmującego na adres siedziby Najemcy lub Lokalu, przesyłką poleconą zgodnie z art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1113 ze zm.) nadaną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Notarialny odpis oświadczenia, o którym mowa powyżej oraz dowód jego nadania na adres siedziby Najemcy lub Lokalu, w sposób określony w niniejszym paragrafie zostaną dołączone przez wierzyciela do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności.

**§ 4.** Koszty niniejszego aktu ponosi Najemca.

**§ 5.** Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Wynajmującemu oraz Najemcy.

**§ 6.** Notariusz poinformowała Stawającego o skutkach wynikających z dyspozycji art.776 w związku z art.777 §1 pkt 4 i 5 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego.

**§ 7.** Pobrano:

**1.** z tytułu taksy notarialnej /§5 w związku z §3

rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz.U.

nr 148 poz.1564 ze zm. \*\*\*\*,-

**2.** z tytułu podatku od towarów i usług 23% /art.41 ust.1

w zw. z art.146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku

o podatku od towarów i usług / złotych \*\*\*\*,-

**Łącznie do zapłaty złotych:** **\*\*\*\*\*,-**

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.