

UMOWA NAJMU
(umowa na wyłączność)
Projekt

Zawarta w dniu pomiędzy Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Praga Południe z siedzibą w Warszawie przy ul. Krypskiej 39, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym NIP Nr 113 01 03 905, REGON Nr 012867570, reprezentowanym przez:

Iwonę Puchalską – Dyrektora SZPZLO Warszawa Praga Południe

zwanym w dalszej treści WYNAJMUJĄCYM, a

..... z siedzibą w działającym na podstawie wpisu do rejestru pod numerem.....Nr NIP Nr Regon

reprezentowanym przez

.....

zwanym w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest najem powierzchni położonej w Warszawie przy ul. Gen. R. Abrahama 16 znajdującej się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 153,50 m²
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu na zawarcie niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia....., zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności zgodnie z art.13 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 991)
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii

elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części ;

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
 - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu- najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości: za 1 m² **netto**

(słownie) Ogółem czynsz najmu miesięcznie **brutto** wynosić będzie (słownie.....).

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości za 1 m²
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości (słownie.....)
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia..... do dnia
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
 - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
 - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
 - 3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 4) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) WYNAJMUJĄCY – 04-082 Warszawa Praga Południe ul. Krypska 39,
 - 2) NAJEMCA –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 18

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Postanowienia dodatkowe

1. Dostosowanie przedmiotu najmu do prowadzonej działalności wymaga zgody w formie pisemnej WYNAJMUJĄCEGO i wykonywane będzie w zakresie i na koszt NAJEMCY, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów finansowych po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy.
2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy NAJEMCA zobowiązuje się do wydania przedmiotu najmu WYNAJMUJĄCEMU oraz usunięcia posadowionych na nim elementów w terminie określonym § 14 ust. 1 umowy we własnym zakresie i na własny koszt.
3. NAJEMCA oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy w celu określonym w ust. 1 i jej rozwiązanie z upływem okresu, na który została zawarta wyczerpuje w całości wszelkie jego roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO z tytułu zawartej umowy i wszystkich innych możliwych tytułów, które nie są wskazane w jej treści w zakresie dopuszczalnym przez prawo.
4. NAJEMCA zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do sporządzenia na własny koszt, w formie aktu notarialnego, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt.4 i 5 k.p.c., z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat z tytułu świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości. Nie dostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
5. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od niego, w szczególności wskutek decyzji organu administracji publicznej. WYNAJMUJĄCY nie ponosi wobec NAJEMCY odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu.
6. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu utraty mienia, uszkodzenia, ognia i innych zdarzeń losowych. Ubezpieczenie przedmiotu najmu jest w gestii NAJEMCY.
7. NAJEMCA jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.
8. NAJEMCA jest zobowiązany do zapewnienia należytego bezpieczeństwa najmu powierzchni zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie i ponosi odpowiedzialność za zgodność z Normami z grupy PN-EN 1176 i PN-1177 odnoszącymi się do wyposażenia najmu powierzchni.
9. NAJEMCA ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszystkie szkody wyrządzone na osobie i w mieniu, w przypadku, gdy zostaną one wyrządzone na skutek działania elementów posadowionych w przedmiocie najmu.
10. Kaucję gwarancyjną określoną w § 11 ust. 1 niniejszej umowy NAJMU zobowiązany jest wnieść w PLN.
11. Kaucja określona w § 11 ust. 1 niniejszej umowy, zostanie zwrócona NAJEMCY bez względu na sposób rozwiązania lub wygaśnięcia umowy w wysokości w jakiej została

wniesiona z zastrzeżeniem zawartym w § 11 ust. 2 umowy oraz po potrąceniu naliczonych odsetek za nieterminowe regulowanie płatności i należności z tytułu ewentualnie wyrządzonych szkód w przedmiocie najmu.

12. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do wizytowania przedmiotu najmu w terminach każdorazowo uzgadnianych z NAJEMCĄ.
13. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w poniższych przypadkach:
 - 1) Zakończenia działalności gospodarczej prowadzonej przez NAJEMCĘ,
 - 2) Konieczności przeznaczenia przez WYNAJMUJĄCEGO przedmiotu najmu na realizację własnych celów statutowych.
 - 3) Konieczności przeprowadzenia przez WYNAJMUJĄCEGO prac remontowych lub modernizacyjnych wyłączających możliwość korzystania z przedmiotu najmu i braku możliwości zaproponowania innej nieruchomości.
 - 4) W przypadku likwidacji całości lub części działalności WYNAJMUJĄCEGO.
 - 5) Naruszenia przez NAJEMCĘ innych niż określone w § 13 ust. 1 pkt 1 warunków umowy.
 - 6) W razie konieczności zaspokojenia roszczeń osób trzecich do nieruchomości.
 - 7) W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy o nieodpłatne korzystanie zawartej przez WYNAJMUJĄCEGO z właścicielem nieruchomości.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: