

UMOWA NAJMU WZÓR
(umowa na wyłączność)

zawarta w dniu pomiędzy:

Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa – Ochota, z siedzibą w Warszawie (02-353), przy ul. Szczęśliwickiej 36, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej; pod nr KRS: 0000188485, NIP: 526-17-71-472, REGON: 010202670,
reprezentowanym przez:

Krzysztofa Marcina Zakrzewskiego – Dyrektora

zwanym w dalszej treści WYNAJMUJĄCYM,

a

....., z siedzibą w (.....),
ul., działającą na podstawie wpisu do KRS pod numerem,
posiadającą NIP, REGON,
reprezentowaną przez,
zwaną w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia w budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ul. Sosnkowskiego 18 w Warszawie, znajdującym się na nieruchomości będącej we władaniu wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 17,50 m² (lokal użytkowy) oraz 2 m² powierzchni ścian.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia 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 na prowadzenie gabinetu badania słuchu oraz na umieszczenie nośników informacji o funkcjonowaniu gabinetu na wynajmowanej powierzchni ścian.
2. Zmiana rodzaju działalności 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. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
4. nieoddawania 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: zł **netto** za 1 m² **powierzchni pomieszczeń** (słownie: złote ../100) oraz zł (słownie:..... złotych ../100) opłaty ryczałtowej **netto** **miesięcznie za powierzchnię ścian pod nośniki informacji** Ogółem czynsz najmu miesięcznie **brutto** wynosić będzie zł (słownie: złotych ../100).

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.

3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy – Kalkulacja kosztów.

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. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (będącej dotychczas przedmiotem najmu) w wysokości 300% obowiązującej stawki brutto czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe naliczanego miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), waloryzowanego zgodnie z § 10 niniejszej umowy, płatnego w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia zwrotu nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 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 odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 10

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania 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 pierw-

szego 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 zł (słownie: złotych .../100).
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 2024 r do dnia2027 r.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się Wynajmującemu potrzebny do realizacji jego zadań statutowych albo określonych w akcie założycielskim;
 - 2) w razie konieczności realizacji przez Wynajmującego (lub właściciela) w nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, prac budowlanych, remontowych albo inwestycyjnych, które uniemożliwiają kontynuowanie najmu;
 - 3) w razie konieczności zwrotu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, jej właścicielowi – tj. m.st. Warszawa;
 - 4) w razie konieczności zaspokojenia uzasadnionych roszczeń osób trzecich do nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu albo do przedmiotu najmu;
 - 5) z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1-4.
3. Najemca może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, gdy na skutek orzeczenia sądu albo decyzji organu administracji publicznej niemożliwym będzie prowadzenie przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
 - 2) w przypadku obowiązywania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej albo Województwa Mazowieckiego, lub jego części obejmującej m.st. Warszawa, stanu epidemii, albo stanu zagrożenia epidemicznego, jeżeli uniemożliwia to Najemcy prowadzenie w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
 - 3) z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1 i 2.

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) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;

- 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 niepogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowiąc 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 - SZPZLO Warszawa – Ochota ul. Szczęśliwicka 36.
 - 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. Niedopełnienia 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. Najemca zobowiązuje się do:

1) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością, oraz lokalu od włamania, kradzieży, zalania lub spalenia.

2) złożenia w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kpc z tytułu zaległości w zapłacie czynszu powiększonego o podatek VAT wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności oraz wydania nieruchomości, do wysokości kwoty obejmującej wartość pełnego okresu trwania umowy najmu. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Projekt aktu notarialnego wymaga konsultacji z Wynajmującym.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Antykorupcyjną SZPZLO Warszawa - Ochota stanowiącą załącznik nr 4 do umowy.

§ 20

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

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Strony zgodnie ustalają, że wynajmujący prześle kopię zawartej umowy właścicielowi nieruchomości – tj. m.st. Warszawa.

§ 22

Postanowienia dotyczące przetwarzania danych osobowych. Najemca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik nr 3 do umowy.

Spis załączników:

Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo - odbiorczy

Załącznik nr 2 – Kalkulacja opłat za świadczenia dodatkowe

Załącznik nr 3 – Klauzula informacyjna z art. 13 RODO

Załącznik nr 4 – Polityka antykorupcyjna SZPZLO Warszawa - Ochota

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY