

Umowa najmu nr K2/2022/DZP/N/...

zawarta w Warszawie w dnia 2022 r. na podstawie zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny, Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej, z siedzibą w Warszawie przy ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, nr kodu 02-544, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080373, NIP 5212935318, REGON: 012045743 reprezentowanym przez Dyrektora Szpitala mgr inż. Marię Dziura, zwanym dalej **Wynajmującym**

a

firmąz siedzibą w przy ulicy, nr kodu, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, REGON NIP reprezentowaną przez:

.....
zwaną dalej **Najemcą**,
następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń zlokalizowanych na niskim parterze w budynku A1 Szpitala Specjalistycznego im. Świętej Rodziny w Warszawie przy ulicy Madalińskiego 25, znajdujących się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia łączna przedmiotu najmu wynosi 160,70 m².
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 3** 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 ww. przedmiocie najmu oraz stanu liczników.
3. Wynajmujący oświadcza, że akceptuje projekt adaptacji wnętrza przedmiotu najmu, złożony przez Najemcę wraz ofertą. Najemca we własnym zakresie wyposaży pomieszczenie zgodnie z projektem aranżacji w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy.
4. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2., będzie stanowił podstawę do oceny wyjściowego stanu technicznego przedmiotu najmu, przy rozliczeniu stron po zakończeniu niniejszej umowy.

§ 3.

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: apteka ogólnodostępna.
2. Najemca będzie prowadził działalność co najmniej 6 dni w tygodniu (od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 20.00 oraz w soboty od 9.00 do 14.00).
3. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.
4. Najemca przed rozpoczęciem działalności przedstawi Wynajmującemu oryginały niezbędnych dokumentów odpowiednich organów zezwalających na prowadzenie apteki. Kopie tych dokumentów będą stanowiły **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy.

Obowiązki stron

§ 4.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, w szczególności takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda oraz odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów medycznych zapewnia Najemca na swój własny koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub wodno - kanalizacyjnej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również będące wynikiem braku dostaw wymienionych mediów, za które nie odpowiada Wynajmujący.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3. niniejszej umowy.
2. Dbalości o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań Wynajmującego.
3. Niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych 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:
 - a) usuwania niedrożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - b) bieżących napraw przedmiotu najmu, w szczególności wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - c) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, w szczególności do 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 niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie i udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do przedmiotu najmu 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, uzgodnione obopólnie przez Strony w formie pisemnej w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 1.

Czynsz

§ 8.

1. Miesięcznie Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości zł netto za 1 m² powierzchni najmu, (słownie..... 00/100) za 1m² powierzchni najmu. Ogółem czynsz wynosić będzie zł brutto miesięcznie, (słownie..... 00/100) miesięcznie.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1., Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odpadów komunalnych, medycznych oraz odprowadzania ścieków, według zasad określonych w § 19. niniejszej umowy.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa **załącznik nr 2** niniejszej umowy.
4. Niezależna od Wynajmującego 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 ma prawo żądać od Najemcy odszkodowania w wysokości 300 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9.

1. Za okres przygotowania pomieszczeń tj.: za okres od dnia przekazania Najemcy do dnia rozpoczęcia działalności (14 dni), będą naliczane tylko opłaty za świadczenia dodatkowe. Za okres najmu od dnia rozpoczęcia działalności będą naliczane czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe.
2. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury przez Wynajmującego.
3. Ewentualne udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności lub rozłożenie ich na raty może nastąpić na piśmie na pisemny wniosek Najemcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

4. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Za okres przygotowania pomieszczeń tj.: za okres od dnia przekazania Najemcy do dnia rozpoczęcia działalności (14 dni), będą naliczane tylko opłaty za świadczenia dodatkowe. Za okres najmu od dnia rozpoczęcia działalności będą naliczane czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe.

§ 10.

Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok. 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. Po zawarciu umowy, najpóźniej do dnia....., Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego nr 63 1050 1025 1000 0022 9386 9893 kaucję gwarancyjną w wysokości 25 000,00 zł, słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100.
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 lub też odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

Czas trwania umowy

§ 12.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia2022 r. umowy do dnia2025 r.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) Najemca będzie zalegać z płatnością czynszu lub opłat dodatkowych dłużej niż dwa miesiące i nie ureguje opłat na wezwanie Wynajmującego, zakreślające dodatkowy miesięczny termin na zapłatę,
 - b) Najemca opóźni się trzykrotnie w okresie obowiązywania umowy z opłatą czynszu lub opłat dodatkowych dłużej niż jeden miesiąc.
3. Umowa może zostać wypowiedziana przez Najemcę na piśmie pod rygorem nieważności z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy przedmiot najmu posiada wady istotnie utrudniające korzystanie z niego, które pomimo uprzedniego pisemnego wezwania nie zostały usunięte przez Wynajmującego.
4. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron na piśmie w wyjątkowych sytuacjach, których nie można było przewidzieć w dniu jej podpisania.

Rozwiązanie umowy

§ 13.

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w przypadku:

1. Naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) dopuszczenia się samowoli budowlanej,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
 - c) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (w szczególności 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.
5. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 13.

1. Najemca zobowiązuje się do protokolarnego przekazania i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania 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.

§ 14.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do demontażu własnego wyposażenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy należących do Najemcy. Koszt remontu przedmiotu najmu doprowadzającego przedmiot najmu do stanu z dnia jego wydania obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu z daty jego zwrotu stanowiąc będzie protokół zdawczo - odbiorczy z dnia.....
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 15.

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresami:
Wynajmujący - Szpital Specjalistyczny im. Świętej Rodziny, ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 25, 02-544 Warszawa,
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 dodatkowe

§ 16.

1. Najemca obowiązany jest w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z tytułu ewentualnych zaległości do wysokości 6-miesięcznego czynszu w zapłacie czynszu lub innych opłat, lub wydania (zwrotu) przedmiotu najmu - po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, przy czym o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu Wynajmujący będzie mógł wystąpić do dnia r.
2. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy ww. oświadczenia. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się do posiadania polisy OC od prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu, w szczególności te wyrządzone w związku z realizacją przedmiotu umowy, ważną przez cały okres obowiązywania umowy, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 500 000,00 PLN i okazywać tę polisę na każde żądanie Zamawiającego. Kopia polisy OC obowiązującej w dacie zawarcia umowy stanowi Załącznik nr 1 do umowy. Brak ważnej polisy OC Wykonawcy, uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od ujawnienia tego faktu.
5. Wynajmujący oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1. ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 2058 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
6. Wynajmujący oświadcza, że jest Administratorem Danych Osobowych i przetwarza dane osób fizycznych, w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej zwanym RODO).

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.

1. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia dodatkowe, na podstawie not obciążających płatnych w terminie 14 dni od dnia doręczenia:
 - a) opłata za energię elektryczną: według wskazań podlicznika i aktualnie obowiązującej taryfy,

- b) opłata za centralne ogrzewanie według aktualnie obowiązującej taryfy, w wysokości 3,31 zł netto za 1 m² powierzchni miesięcznie + podatek VAT w okresie grzewczym (od października do marca),
 - c) opłata za wodę: według wskazań podlicznika i aktualnie obowiązującej taryfy,
 - d) opłata za ścieki: według wskazań podlicznika i aktualnie obowiązującej taryfy,
 - e) odpady komunalne:
 - Pojemnik na papier – 19,00 zł netto - 23,37 zł brutto,
 - Pojemnik na metale i tworzywa sztuczne – 19,00 zł netto - 23,37 zł brutto,
 - Pojemnik na szkło – 15 zł netto - 18,45 zł brutto,
 - Pojemnik na odpady zmieszane – 56,00 zł netto - 68,88 zł brutto,
 - Pojemnik na odpady BIO – 25,00 zł netto – 30,75 zł brutto.
- Podane powyżej stawki zostały podane na dzień niniejszego ogłoszenia, ale mogą ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
- Odpady medyczne – umowa we własnym zakresie. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu kopię umowy za wywóz odpadów w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu pomieszczeń.
- f) podatek od nieruchomości - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów, płacony raz w roku, który wynosi 25,74 zł/m² rocznie tj.: 4 136,42 zł brutto.

§ 20.

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

§ 21.

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

Wynajmujący

Najemca