

Umowa najmu nr

zawarta w Warszawie w dniu 2024 r. w wyniku postępowania przeprowadzonego na podstawie zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie zasad zawierania umów najmu, dzierżawy albo użyczenia nieruchomości przez podmioty lecznicze pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Świętej Rodziny, Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej, z siedzibą w Warszawie, przy ul. A.J. Madalińskiego 25, numer kodu 02-544, wpisanym do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000080373, NIP 5212935318, REGON 012045743, reprezentowanym przez

Dyrektora Szpitala Panią mgr inż. Marię Dziurę,
zwanym w dalszej części Umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

.....

zwanym w dalszej części umowy „**NAJEMCĄ**”

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest część powierzchni zlokalizowana na poziomie „-1” (Izba Przyjęć), oraz część powierzchni na poziomie „0”, Szpitala Specjalistycznego im. Świętej Rodziny w Warszawie przy ulicy A.J. Madalińskiego 25, znajdujących się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego pod ww. adresem.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi łącznie 3 m²: 2 m² na poziomie „1” (Izba Przyjęć) oraz 1 m² na poziomie „0”.
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

do oceny wyjściowego stanu technicznego przedmiotu najmu, przy rozliczeniu stron po zakończeniu niniejszej umowy

§ 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystany na ustawienie trzech automatów vendingowych do sprzedaży napoi gorących, zimnych oraz przekąsek:
 - a) Automat na napoje gorące (kawa, herbata, czekolada, inne) – poziom „-1” Izba Przyjęć (1 sztuka),
 - b) Automat na napoje zimne oraz przekąski – poziom „-1” Izba Przyjęć (1 sztuka),
 - c) Automat na napoje gorące (kawa, herbata, czekolada, inne) – poziom „0” wejście główne do Szpitala (1 sztuka)

zwanych w dalszej części umowy „Automatami”

2. Wynajmujący nie dopuszcza zmiany rodzaju działalności prowadzonej z wykorzystaniem przedmiotu najmu określonym w § 1.
3. Najemca oświadcza, że jego działalność nie będzie kolidować jak również stwarzać zagrożenia naruszenia działalności statutowej Szpitala.

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, zimna woda.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również będące wynikiem braku 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 Wynajmującego.
3. nie dokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku czy przedmiotu 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 czynności dotyczących przedmiotu najmu oraz Automatów i ich wyposażenia:
 - 1) bieżące naprawy przedmiotu najmu i Automatów,
 - 2) odnawiania przedmiotu najmu w okresach - gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości , w szczególności do malowania całego przedmiotu najmu,
 - 3) zainstalowania Automatów w terminie uzgodnionym z Wynajmującym i w obecności przedstawiciela Wynajmującego,
 - 4) zagwarantowania serwisu Automatów i ich utrzymania w eksploatacji przez 24 h,
 - 5) systematycznego zaopatrywania Automatów w świeże produkty z właściwym terminem przydatności do spożycia,
 - 6) ubezpieczenia Automatów we własnym zakresie i na własny koszt,
 - 7) pokrycia ewentualnych kosztów naprawy Automatów i/lub przedmiotu najmu,
 - 8) dbania o czystość i wizualny wygląd Automatów.
2. Najemca odpowiada w pełnej wysokości za ewentualne szkody wyrządzone na osobach lub mieniu przez funkcjonowanie zainstalowanych Automatów.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i automatów oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
4. Najemca zobowiązany będzie prowadzić działalność przez 7 dni w tygodniu tj. od poniedziałku do niedzieli przez 24 godziny/dobę.
5. Najemca zobowiązuje się do posiadania obowiązującego i opłaconego ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej przez siebie działalności na kwotę sumy gwarancyjnej nie niższą niż 50.000,00 zł;

§ 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 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 wynikających, 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 za 1 m² netto (słownie:....), ogółem czynsz najmu miesięcznie brutto wynosić będzie zł. (słownie:).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych: miesięczna zryczałtowana opłata za energię elektryczną i pobór wody zimnej w wysokościzł brutto. Opłaty te będą określone fakturą.
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe, określa załącznik nr 2 niniejszej umowy.
4. Podatek od nieruchomości - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wg stawek podatkowych dla Dzielnicy Mokotów.
5. 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.
6. 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. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury i/lub not obciążeniowej przez Wynajmującego.
2. Ewentualne udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności lub rozłożenie ich na raty może nastąpić na piśmie i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 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 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 protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego nr 63 1050 1025 1000 0022 9386 9893 kaucję gwarancyjną w wysokości zł, 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 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 terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony i obowiązuje od dnia2024 r. do dnia2027r.
2. Umowa może być wypowiedziana na piśmie 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 protokolarnego przekazania i 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 demontażu własnego wyposażenia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu z daty jego zwrotu 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 – Szpital Specjalistyczny im. Świętej Rodziny SPZOZ, ul. Madalińskiego 25, 02 – 544 Warszawa.
 - 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. 1 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 2 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 (jeżeli czynsz najmu przekroczy 2500 zł. miesięcznie)

1. Najemca obowiązany jest w ciągu 30 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 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
2. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 30 dni od daty podpisania umowy ww. oświadczenia. Niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.

§ 20

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.2022.902 t.j. z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: