

**Projekt umowy**  
**UMOWA NR .....**  
**NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w Dziekanowie Leśnym dnia ..... pomiędzy:

**Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy** w Dziekanowie Leśnym przy ul. Marii Konopnickiej 65, 05 - 092 Łomianki, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000072265, NIP 118-13-49-898, REGON 000291210, w imieniu którego działa:

**Barbara Kulis - Dyrektor**

zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

..... prowadzącym działalność na podstawie

..... z siedzibą .....,

NIP ....., REGON .....

w imieniu którego działa:

.....

zwaną dalej „**NAJEMCĄ**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert KO/09/2013 na: **wynajem powierzchni w budynkach znajdujących się na terenie nieruchomości położonej przy ul. Siennej 60 w Warszawie** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności nie kolidującej i nie konkurencyjnej w stosunku do zadań statutowych Wynajmującego, przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012r., w sprawie zasad postępowania samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie.

**§ 1**

Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy oświadcza, że:

- 1) jest użytkownikiem nieruchomości zabudowanej, objętej granicami działki gruntowej o numerze ewidencyjnym 38 w obrębie ewidencyjnym nr 6\_01\_08, o powierzchni 4081m<sup>2</sup> położonej przy ul. Siennej 60 w Warszawie.
- 2) na podstawie Uchwały nr 1731/291/13 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 1 października 2013r., ma prawo do wynajęcia pomieszczeń:
  - a) o pow. 464,24m<sup>2</sup> znajdujących się na II p., bud. głównego,
  - b) o pow. 449,57m<sup>2</sup> znajdujących się na III p., bud. głównego,
  - c) o pow. 437m<sup>2</sup> znajdujących się w piwnicy, bud. głównego,
  - d) o pow. 466,35m<sup>2</sup> budynku byłego Laboratorium

**§2**

1. **Wynajmujący** z dniem podpisania niniejszej umowy oddaje **Najemcy** do użytkowania pomieszczenia: o powierzchni .....m<sup>2</sup>, znajdujące się na/w..... zlokalizowanych na terenie nieruchomości w Warszawie przy ul. Siennej 60, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności nie kolidującej i nie konkurencyjnej w stosunku do zadań statutowych Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu i uznaje, że może podjąć się prowadzenia w nich działalności nie kolidującej i nie konkurencyjnej w stosunku do zadań statutowych Wynajmującego, prowadząc jednocześnie na swój koszt i ryzyko niezbędnych konserwacji i remontów bieżących pomieszczeń, zgodnie z własnymi potrzebami.
3. Rzut powierzchni objętych wynajmem stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
4. Szczegółowy opis prowadzonej działalności będzie ujęty w **Załączniku nr 2** do niniejszej umowy.

5. Przekazanie **Najemcy** pomieszczeń, o których mowa w §1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy, sporządzonego i podpisanego przez **Najemcę i Wynajmującego**.
6. Zwrotne przekazanie **Wynajmującemu** pomieszczeń, o których mowa w §1 ust. 1 niniejszej umowy, po zakończeniu okresu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez **Wynajmującego i Najemcę**.

### §3

1. **Najemca** może, za zgodą Wynajmującego, zaadaptować lub zmodernizować (dostosować) wynajmowane pomieszczenia celem polepszenia warunków prowadzonej działalności.
2. Ewentualna adaptacja/ modernizacja przez **Najemcę** wynajmowanych pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi na koszt własny **Najemcy**.

### §4

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
  - a) niezwłocznego zawarcia umów z dostawcami mediów,
  - b) użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 niniejszej umowy, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, p.poż., BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego. Skutki finansowe i organizacyjne wadliwego użytkowania przedmiotu niniejszej umowy obciążają **Najemcę**, który poniesie koszt napraw i ewentualnych strat poniesionych przez **Wynajmującego**,
  - c) zapewnienia we własnym zakresie obsługi portierskiej,
  - d) użytkowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego,
  - e) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń, w tym podatków oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem niniejszej umowy,
  - f) dokonywania na własny koszt bieżących napraw okien, drzwi, zamków i innych elementów wyposażenia budynku; konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ściennych; odświeżania (m.in. malowania) i dezynsekcji (w razie potrzeby) wynajmowanych pomieszczeń,
  - g) ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony p.poż. i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych wskazanymi powyżej zakresami,
  - h) nie oddawania przedmiotu umowy w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym podmiotom i osobom trzecim,
  - i) usuwania powstających w wyniku prowadzonej działalności odpadów komunalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy dotyczącymi nowego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
  - j) usuwania i unieszkodliwiania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powstających w wyniku prowadzonej działalności odpadów, innych niż komunalne, na własny koszt. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia Wynajmującemu umowy na wywóz odpadów w terminie do 14 dni po podpisaniu umowy najmu. Wynajmujący jest uprawniony do żądania w każdym czasie dokumentów potwierdzających przekazywanie odpadów, zgodnie z zawartą umową na ich usunięcie.
  - k) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania,
  - l) posiadania ochrony ubezpieczeniowej przez okres trwania umowy w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności prowadzonej na nieruchomości oraz innych zdarzeń pozostających w związku z tą działalnością, /wraz z rozszerzeniem odpowiedzialności cywilnej najemcy nieruchomości/.

Kopię zawartej i opłaconej polisy, **Najemca** zobowiązany jest dostarczyć **Wynajmującemu**, w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.

  - m) zapewnienia przedstawicielom **Wynajmującego** swobodnego dostępu do użytkowanych pomieszczeń w celach dokonania kontroli.
2. Wszelkie koszty związane z bieżącą konserwacją, niezbędnymi naprawami oraz ewentualną modernizacją pomieszczeń objętych umową obciążają Najemcę, który nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu.

3. Najemca oświadcza niniejszym nieodwołalnie, że nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wynajmującego, z zastrzeżeniem że najem będzie trwał przez okres na jaki została zawarta umowa, chyba że rozwiązanie umowy nastąpi z winy **Najemcy** lub z przyczyn niezależnych od **Wynajmującego**.
4. W przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, strony zgodnie oświadczają, że suma poniesionych przez **Najemcę** na nieruchomości nakładów trwałych w okresie obowiązywania umowy podlega zwrotowi przez Wynajmującego w sposób proporcjonalny do okresu faktycznego trwania najmu.

## §5

1. Strony umowy ustalają następujące opłaty ponoszone przez **Najemcę** na rzecz **Wynajmującego**:
  - a) czynsz najmu pomieszczeń wymienionych w §1 ust.2 ppkt ..... w wysokości ..... **zł netto miesięcznie** – słownie: ..... **zł** (..... **m<sup>2</sup> x ..... zł netto miesięcznie za 1m<sup>2</sup>**), zgodnie ze złożoną w przedmiotowym postępowaniu ofertą. Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT. Stawka czynszu nie zawiera opłat eksploatacyjnych za tzw. media, które będą wykorzystywane przez **Najemcę**.
  - b) opłaty eksploatacyjne, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu.
2. Kwota czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt a) niniejszej umowy, ponoszona będzie przez **Najemcę** od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, po zakończeniu niniejszej umowy.
3. Czynsz za wynajem wnoszony będzie w formie opłat miesięcznych. Zapłata będzie następować z góry w terminie do 10-ego dnia miesiąca.
4. **Najemca** zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz **Wynajmującego** opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania. Opłaty za media naliczane będą proporcjonalnie wg wynajętego metrażu poprzez refakturowanie kosztów poniesionych przez Wynajmującego do chwili zawarcia umów z dostawcami mediów przez Najemcę, jednak nie dłużej niż przez 60 dni licząc od podpisania niniejszej umowy.
5. **Najemca** zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz **Wynajmującego** opłat z tytułu podatku od nieruchomości w wysokościach i terminach określonych obowiązującymi przepisami na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego**.
6. Do kwot netto określonych w ust. 1 i 4, 5 niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** doliczy podatek VAT, zgodny z obowiązującym prawem i obciąży **Najemcę** kwotą brutto.
7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy **Wynajmującego**
8. **Najemca** zobowiązuje się do regulowania płatności, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, miesięcznie z dołu, w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez **Wynajmującego**.
9. Wysokość czynszu będzie podlegała rewaloryzacji według wskaźnika średniorocznego cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS dwa razy w ciągu roku:
  - a) 1 czerwca -  $\frac{1}{2}$  wskaźnika
  - b) 1 grudnia -  $\frac{1}{2}$  wskaźnika
10. Wysokość opłat eksploatacyjnych, o których mowa w pkt. 4 niniejszego paragrafu, może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców.
11. Zmiana wysokości czynszu i opłat eksploatacyjnych wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
12. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odsetki ustawowe.

## §6

1. W przypadku, gdy **Najemca** uzyska zgodę **Wynajmującego** na wykonanie adaptacji pomieszczeń, to w ramach niniejszej umowy zobowiązuje się, na własny koszt, do (jeśli zakres adaptacji tego wymaga):
  - a) wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w celu dostosowania pomieszczeń **Wynajmującego** do własnej działalności i obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - b) uzyskania niezbędnych uzgodnień, opinii i zatwierdzeń dokumentacji projektowej,
  - c) wykonania robót adaptacyjno-modernizacyjnych, budowlanych, instalacyjnych oraz wykończeniowych pomieszczeń, czy infrastruktury zewnętrznej zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami,
  - d) uzyskania od odpowiednich instytucji państwowych niezbędnych decyzji, pozwoleń do prowadzenia działalności w wyremontowanych pomieszczeniach (jeśli są wymagane przepisami prawa),

- e) przekazania **Wynajmującemu** po zakończeniu całości robót budowlanych adaptacyjnych, kompletnej dokumentacji projektowej wraz z kosztorysem powykonawczym,
  - f) wykonywania robót adaptacyjnych w sposób jak najmniej uciążliwy.
2. Po zakończeniu całości robót budowlanych adaptacyjno-modernizacyjnych **Najemca** będzie prowadził działalność w adaptowanym/zmodernizowanych pomieszczeniach, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.

## § 7

Umowa zawarta zostaje na okres 10 lat, tj. od dnia ..... do dnia .....

## §8

1. Umowa ulega rozwiązaniu:
  - a) z upływem terminu na jaki została zawarta,
  - b) w każdym czasie, na mocy porozumienia Stron.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli **Najemca** narusza postanowienia zawartej umowy, a w szczególności:
  - a) niewłaściwie używa przedmiotu najmu, w całości lub części,
  - b) używa przedmiotu najmu dla celów innych niż wynikające z niniejszej umowy, w całości lub części,
  - c) dopuszcza się pogorszenia jego stanu technicznego lub jego zniszczenia,
  - d) odmawia wykonania napraw i usunięcia usterek obciążających **Najemcę**,
  - e) nie respektuje przepisów i zasad porządkowych obowiązujących u **Wynajmującego**,
  - f) dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności,
  - g) odda przedmiot najmu innym podmiotom lub osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem, w całości lub w części,
  - h) nie przedstawił w wymaganym terminie podpisanych umów na dostawę mediów tj.: energia elektryczna, ciepła i zimna woda, ścieki, centralne ogrzewanie,
  - i) nie przedstawił w wymaganym terminie umowy na wywóz i unieszkodliwianie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności.
4. **Wynajmujący** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość lub zostanie otwarta likwidacja **Najemcy**,
  - b) zostanie wszczęte postępowanie naprawcze w stosunku do **Najemcy**.
5. **Wynajmujący** zastrzega sobie możliwość jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy, w przypadku ograniczenia prowadzonej przez siebie działalności, likwidacji, upadłości, rozwiązania lub przekształcenia bez prawa do odszkodowania w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej.
6. **Najemca** nie może przenieść praw i obowiązków ani roszczeń wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

## § 9

1. **Wynajmujący** naliczy kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami załącznika nr 2 w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu,
  - b) dokonania adaptacji lub remontów bez zgody **Wynajmującego** w wysokości 50% miesięcznego czynszu najmu.
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania za szkody powstałe w wyniku prowadzenia działalności **Najemcy** na terenie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siennej 60, w wysokości przekraczającej wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## § 10

W przypadku nie dokonania zwrotu przedmiotu najmu w dniu wygaśnięcia niniejszej umowy **Wynajmujący** ma prawo żądać odszkodowania w wysokości dwóch miesięcznych stawek czynszu najmu, za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania po wygaśnięciu umowy.

## § 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§ 12**

1. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia, jak również zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej po uzgodnieniach między Stronami.
2. Zmiana umowy wymaga sporządzenia aneksu, pod rygorem nieważności.

## **§13**

Spory, które mogą wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## **§14**

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

**WYNAJMUJACY:**

**NAJEMCA:**