

Projekt umowy
UMOWA NR
NA NAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

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/01/2014 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 4081m² 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. 464,24m² znajdujących się na II p., bud. głównego,
 - b) o pow. 449,57m² znajdujących się na III p., bud. głównego,
 - c) o pow. 437m² znajdujących się w piwnicy, bud. głównego,
 - d) o pow. 466,35m² budynku byłego Laboratorium

§2

1. **Wynajmujący** z dniem podpisania niniejszej umowy oddaje **Najemcy** do użytkowania pomieszczenia: o powierzchnim², 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 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) wniesienia, przed podpisaniem umowy, kaucji w wysokości 3- miesięcznego czynszu określonego w §5 ust. 1 niniejszej umowy celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód,
- b) niezwłocznego zawarcia umów z dostawcami mediów,
- c) 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**,
- d) zapewnienia we własnym zakresie obsługi portierskiej,
- e) użytkowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego,
- f) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wynajmowanych pomieszczeń, w tym podatków oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem niniejszej umowy,
- g) 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,
- h) ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony p.poż. i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych wskazanymi powyżej zakresami,
- i) nie oddawania przedmiotu umowy w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego korzystania innym podmiotom i osobom trzecim,
- j) usuwania powstających w wyniku prowadzonej działalności odpadów komunalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Stołecznego Warszawy dotyczącymi nowego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
- k) 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.
- l) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania,
- m) 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 roboczych od zawarcia niniejszej umowy.

- n) 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 (..... **m² x zł netto miesięcznie za 1m²**), 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 – przelewem na konto BankuNr.....
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 wysokości wyliczonej proporcjonalnie do wielkości przedmiotu najmu 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. Termin wypowiedzenia liczony jest od następnego miesiąca przypadającego po dniu doręczenia wypowiedzenia. Wypowiedzenie musi zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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. **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: