

Umowa najmu nr/ 2023 WZÓR

zawarta w Warszawie w dniu2023 roku pomiędzy:

Centralną Wojskową Przychodnią Lekarską „CePeLek” Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie, ul. Koszykowa 78, 00-911 Warszawa, wpisaną do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000038743, będącą podatnikiem VAT i posługującą się numerem identyfikacji podatkowej (NIP): 113-00-38-734, posiadającą statystyczny numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej REGON: 010137895, reprezentowaną przez:

Dyrektora –,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

firmą , wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS:, będącą podatnikiem VAT i posługującą się numerem identyfikacji podatkowej (NIP):....., posiadającą statystyczny numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej REGON:, reprezentowaną przez:

.....

Zwanym dalej „**Najemcą**”,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 78 stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz sprawuje jej administrację.

§ 2.

1. Przedmiotem Umowy jest pomieszczenie o łącznej powierzchni 10,66 m² zlokalizowane na III piętrze Budynku A Przychodni „CePeLek” przy ul. Koszykowej 78 w Warszawie, z przeznaczeniem na prowadzenie przez Najemcę działalności administracyjno -usługowo-handlowej.
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu, o którym mowa w ust 1. Stan techniczny przedmiotu najmu jest opisany w protokole zdawczo-odbiorczym.

3. Powierzchnia będąca przedmiotem najmu została zaznaczona na rzucie poziomym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego ustalonego w postępowaniu przetargowym czynszu w wysokości: 10,66 m² x zł netto za 1 m² powierzchni, co stanowi kwotę:zł netto, zwiększoną o kwotę podatku VAT wg obowiązującej stawki, co daje łączną kwotę bruttozł (słownie: złote) miesięcznie.
2. Najemca zobowiązany jest ponosić koszty dostawy mediów w następujący sposób:
 - a) woda zimna: na podstawie wskazań licznika i aktualnej stawki netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - b) podgrzanie ciepłej wody: na podstawie wskazań licznika i aktualnej stawki netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - c) ścieki: według aktualnych stawek netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - d) energia elektryczna: na podstawie wskazań licznika zużytej energii i ceny za 1 KWh według aktualnych stawek netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - e) energia cieplna: iloczyn powierzchni przedmiotu najmu (25,66 m²) i aktualnej stawki za ogrzanie 1m² powierzchni netto plus obowiązujący podatek VAT,
 - f) wywóz nieczystości stałych: iloczyn 0,5 m³ (ryczałtu) i aktualnych stawek netto plus obowiązujący podatek VAT.

Aktualizacja opłat za media następować będzie według obowiązujących stawek zadany okres rozliczeniowy.

3. Należności, o których mowa w ust. 1 i 2, są płatne miesięcznie w ciągu 30 dni, od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego w BGK nr 59 1130 1017 0200 0000 0013 7182. Czynsz najmu i pozostałe należności są płatne z dołu. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Wysokość świadczeń wymienionych w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku zmian cen za te usługi (dostawę mediów), co nie wymaga dla swej skuteczności sporządzenia aneksu zmieniającego treść Umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o obowiązujących cenach.
5. Począwszy od 1 stycznia 2024 r. w każdym roku kalendarzowym obowiązywania niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo podniesienia wysokości czynszu najmu, które może być dokonane raz w danym roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, określony w komunikacie Prezesa GUS publikowanym w Monitorze Polskim. Wysokość podwyżki wyrażona w procentach nie może przekroczyć różnicy pomiędzy wartością tego wskaźnika oraz jego wartością za rok poprzedzający.
6. Podwyżki czynszu najmu dokonuje się ze skutkiem od 1 marca danego roku kalendarzowego. Nie wymaga ona zawarcia aneksu do umowy i dochodzi do skutku

przez złożenie Najemcy oświadczenia przez Wynajmującego w terminie do 31 stycznia danego roku. Jeżeli do 15 lutego danego roku Najemca oświadczy Wynajmującemu, że nie akceptuje podwyżki, umowa najmu ulega rozwiązaniu z upływem końca lutego danego roku kalendarzowego.

7. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy zadłużenie Najemcy z tytułu należności w ust. 1 i 2 przekroczy wartość zabezpieczenia Umowy. Rozwiązanie Umowy jest możliwe po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do dobrowolnego uregulowania zaległości w wyznaczonym terminie.
8. Przed dniem podpisania umowy Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy na czas jej trwania kwotę w wysokości złotych (słownie: złotych).

§ 4.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 3 lat począwszy od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu. Strony nie przewidują możliwości przedłużenia okresu najmu. Strony oświadczają, że protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 2 ust. 2, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu najmu.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu najmu w trakcie jego używania zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 i zachowaniem należytej staranności.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany celu przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia – ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6.

1. Ewentualną przebudowę lub modernizację przedmiotu najmu Najemca dokona własnym staraniem na własny koszt oraz wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, wyrażoną po przedstawieniu przez Najemcę projektu adaptacji wraz z opisem technicznym.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę remontu lub modernizacji przedmiotu najmu bez zgody, o której mowa w ust. 1, Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia – ze skutkiem natychmiastowym, a Najemca zobowiązany jest do pokrycia wszystkich szkód wynikających z wykonanych przez siebie samowolnych remontów lub modernizacji.
3. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany celu przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia – ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7.

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania. W przypadku naruszenia tego zakazu

Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia – ze skutkiem natychmiastowym.

2. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli stanu przedmiotu najmu i sposobu jego używania przez Najemcę.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) utrzymywania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
 - b) utrzymywania czystości i porządku,
 - c) zabezpieczenia przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt ppoż. oraz przestrzegania przepisów ppoż. i bhp,
 - d) ubezpieczenia przedmiotu najmu na własny koszt na czas trwania Umowy od ryzyka pożaru, zalania i innych zdarzeń losowych, a także odpowiedzialności cywilnej związanej z posiadaniem przedmiotu najmu, w wybranym przez siebie towarzystwie ubezpieczeniowym na sumę o odpowiedniej wysokości nie mniejszej niż 50 000,00 zł oraz niezwłocznego przedstawienia Wynajmującemu dowodu zawarcia tego ubezpieczenia,
 - e) utrzymania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku, wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie jego bieżących napraw i remontów lokalu oraz jego wyposażenia,
 - f) uzyskania od Wynajmującego zgody na umieszczenie na budynku lub w budynku Wynajmującego tablic informacyjnych lub reklam w innej formie,
 - g) przestrzegania przez pracowników Najemcy zasad związanych z funkcjonowaniem Przychodni obowiązujących na terenie zajmowanym przez Wynajmującego,
 - h) w przypadku wystąpienia awarii – do podjęcia działań mających na celu ograniczenie spowodowanych nią szkód oraz do niezwłocznego udostępnienia posiadanych pomieszczeń w celu dokonania naprawy (usunięcia awarii).
2. Najemca zobowiązuje się również do pokrycia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie najmu lub szkód w mieniu Wynajmującego w wyniku działalności prowadzonej przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy lub w związku z tą działalnością.
3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 i 2, Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9.

Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego żadne roszczenia o naprawienie szkód powstałych w prowadzonej przez Najemcę działalności z przyczyn nieleżących po stronie Wynajmującego.

§ 10.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca

kalendarzowego, jeżeli przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu do realizacji celów statutowych określonych w Statucie CWPL „CePeLek” SPZOZ.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach przewidzianych w Umowie i Kodeksie cywilnym oraz w przypadkach uzasadnionych potrzebami Sił Zbrojnych RP – za uprzednim powiadomieniem Najemcy na piśmie.

§ 11.

Zmiana lub uzupełnienie Umowy, jej rozwiązanie za zgodą Stron, jak również jej wypowiedzenie albo odstąpienie od niej wymagają dla swej skuteczności zachowania formy pisemnej. Oświadczenie o odstąpieniu, wypowiedzeniu lub jednostronnym rozwiązaniu powinno ponadto zawierać uzasadnienie przyczyny odstąpienia, wypowiedzenia lub rozwiązania.

§ 12.

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w stanie nie gorszym niż opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 2.
2. Rzeczy pozostawione w lokalu po jego opuszczeniu przez Najemcę Wynajmujący ma prawo po pisemnym powiadomieniu Najemcy przenieść w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 13.

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przenieść na osobę trzecią wierzytelności wynikających z Umowy. W razie niewywiązania się z niniejszego zobowiązania, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości wartości wierzytelności będącej przedmiotem przeniesienia, niezależnie od prawnej skuteczności czynności przeniesienia wierzytelności.
2. Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela Wynajmującego (np. zbycie wierzytelności) może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący (Ministra Obrony Narodowej) pod rygorem nieważności, o czym stanowi art. 54 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2023 r. poz. 991, z późn. zm.).
3. Najemca nie może udzielić upoważnienia, które skutkowałoby uprawnieniem podmiotu trzeciego do dochodzenia wierzytelności wynikającej z Umowy. Zakaz nie dotyczy pełnomocnictwa procesowego udzielonego radcy prawnemu lub adwokatowi.

§ 14.

1. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją Umowy Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, prowadzonych przez swoich upoważnionych przedstawicieli.

2. W przypadku niezafatwienia zaistniałego sporu w trybie określonym w ust. 1 w ciągu jednego miesiąca od dnia zawezwania Strony do negocjacji jego rozstrzygnięcie nastąpi przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy mające związek z przedmiotem Umowy.

§ 16.

Umowę z załącznikiem sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik:

rzut poziomy IV piętra budynku „A” przy ul. Koszykowej 78 w Warszawie z zaznaczeniem powierzchni stanowiącej przedmiot najmu.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY