

Numer postępowania konkursowego: **58K/2023**

**(PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY)**

**UMOWA NR...../K/2023**

zawarta w dniu ..... roku w Warszawie pomiędzy:

**Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Praga-Północ, 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 34**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000204155, NIP 113-19-60-020, REGON 000311415, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

**Pana Pawła Chęcińskiego – Dyrektora**

a

....., zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez:

o następującej treści

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia położone w Warszawie przy ulicy Dąbrowszczaków 5A w Warszawie (03-476), gmina Praga-Północ, znajdujące się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 39,80 m<sup>2</sup>.
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 przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

### **§ 3**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności: udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie laboratoryjnych badań diagnostycznych i mikrobiologicznych - punktu pobrań.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniach najmu każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

### **§ 4**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

### **§ 5**

1. 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 właściwych służb architektonicznych;
  - 3) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot 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 napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
  - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
  - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
  - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, 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:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego na piśmie;
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu 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 w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

## § 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości **netto**: ..... zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie, tj. w wysokości **netto**:..... zł (słownie: ..... ) za przedmiot umowy miesięcznie. Do ceny netto należy doliczyć podatek VAT w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości ..... zł za 1m<sup>2</sup> plus 23 %VAT.
3. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. 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 nalicza odszkodowanie 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 faktury przez Wynajmującego.
2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

## § 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 wyrażana powyższe zgodę (*dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok*).

## § 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości .....odpowiadającej wysokości czynszu za okres dwóch miesięcy.
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.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty

zwrotu przedmiotu najmu.

## § 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony tj. **36 miesięcy**, jednak nie dłużej niż na czas trwania Umowy na świadczenia usług zdrowotnych na rzecz Wynajmującego.
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

## § 13

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
  - 2) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
  - 3) dopuszczania się samowoli budowlanej;
  - 4) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części;
  - 5) 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;
  - 6) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
  - 7) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - 8) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

## § 14

1. Najemca zobowiązuje się do 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 wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić urządzenia będące przedmiotem niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, oraz wyczyszczonym, gotowym do dalszej eksploatacji w terminie wskazanym w umowie lub w sytuacji braku potrzeby korzystania ze sprzętu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia urządzeń w momencie, gdy ich uszkodzenia będą tak znaczne, że ich naprawa stanie się nieopłacalna. Dotyczy to także każdego z urządzeń pojedynczo. W takim wypadku Najemca zobowiązuje się do zapłaty całej wartości wypożyczonego sprzętu,

według rachunków (rachunku), które zostaną mu przedstawione przez Wynajmującego.

4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
  - 1) Wynajmujący: Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Praga-Północ, 03-719 Warszawa, ul. Jagiellońska 34,
  - 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. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

#### **§ 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. Postanowienia dodatkowe :
  - 1) Najemca zobowiązany jest w ciągu 14 dni od zawarcia umowy najmu, do sporządzenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do maksymalnej kwoty ..... zł w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża najemcę.
  - 2) Niedostarczenie wyżej wymienionego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
  - 3) Ulepszenia przymocowane na stałe przechodzą na własność Wynajmującego bezpłatnie. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapłaty Najemcy wynagrodzenia za nakłady na przedmiot najmu.
  - 4) Każda ze stron może rozwiązać umowę za miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 20**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszystkie spory wynikłe podczas realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie na drodze negocjacji, a jeżeli nie przyniesie to rozwiązania, przed sądem właściwym dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla

każdej ze stron.

4. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**