

PROJEKT UMOWY NAJMU
(umowa na wyłączność)

zawarta w dniu w Warszawie, pomiędzy:

Szpitałem Grochowskim im. dr med. Rafała Masztaka spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie (04-073) przy ul. Grenadierów 51/59, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000478458, NIP 1132869037, REGON 002153989, kapitał zakładowy: 19 383 000,00 złotych, reprezentowaną przez:

Panią Beatę Jagielską – Prezes Zarządu Spółki
Pana Adriana Bochnia – Członka Zarządu Spółki
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w (kod pocztowy) przy ul., zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS, posiadającą NIP nr; REGON nr; kapitał zakładowy:złotych, reprezentowaną przez: - zwaną dalej „Najemcą”

lub

Panem/Panią prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w (kod pocztowy,) przy ul., zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, NIP nr, REGON nr, zwanym/zwaną dalej „Najemcą”

o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest miejsce (teren, powierzchnia) do posadowienia nośnika na powierzchnię reklamową, położoną w Warszawie przy ulicy Grenadierów, nr 51/59, znajdująca się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia reklamowa będąca przedmiotem najmu wynosi łącznie 36 m² (2 x po 18 m²).
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Fakt wydania przedmiotu najmu potwierdza „protokół zdawczo-odbiorczy”, zawierający opis stanu technicznego przedmiotu najmu w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w ww. przedmiocie najmu, stanowiący załącznik do umowy.
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: pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe.
2. Zmiana rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu w tym - z energii elektrycznej (na zasadzie podlicznika pomiaru zużycia energii elektrycznej).
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, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5.

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia na 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 nieruchomości, na której 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;
 - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości.
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 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 w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości: **cena netto** zł (słownie: złotych), **cena brutto**zł (słownie: złotych)
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych np. za pobór energii elektrycznej w wysokości **0,60 zł netto za 1 kWh plus należny podatek VAT.**
3. Najemca na koszt własny zainstaluje podlicznik/podliczniki poboru energii elektrycznej, według którego/których będą dokonywane comiesięczne odczyty zużytej energii elektrycznej (dotyczy podświetlanych nośników reklam).
4. 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.
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. Ustalenie 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 wyraża na powyższe zgodę.

Kaucja gwarancyjna

§ 11.

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości trzykrotnego czynszu (opłat za najem – brutto). Strony ustalają, że na poczet kaucji gwarancyjnej Wynajmujący zatrzymuje wpłacone w trakcie konkursu ofert wadium.
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.

Czas trwania umowy

§ 12.

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony **3 lat** (36 miesięcy), liczony od daty podpisania umowy.
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca.

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 wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę 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 stanowiąc 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 Grochowski, 04-073 Warszawa, ul. Grenadierów 51/59;**
 - 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 wysłane pod adres określony w ust. 1 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 lub uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

Najemca

Wynajmujący