

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu 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: 23.062.000,00 złotych, zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez: **Pana Krzysztofa Osmańskiego– Prezesa Zarządu Spółki**

a

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

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 powierzchnia przeznaczona na prowadzenia bufetu położona w Warszawie przy ul. Grenadierów 51/59, znajdująca się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi:
 - 1) Bufet - 57,20 m²;
 - 2) Patio - ok. 25 m² – niezabudowane, użytkowane w okresie od kwietnia do września.
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 prowadzenie na prowadzeniu bufetu dla pacjentów, odwiedzających i personelu Szpitala.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1, Najemca rozpocznie po uzyskaniu wymaganych pozwoleń SANEPiD-u i dokonaniu wpisów do właściwych rejestrów Urzędu Dzielnicy Warszawa Praga Południe, najpóźniej w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy najmu.
3. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

§ 4.

Obowiązki stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący umożliwi Najemcy ustawienie lub umieszczenie na terenie Wynajmującego tablic informacyjnych o treści wspólnie uzgodnionej.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, CO 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 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.
- 4) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części;
- 5) Zgodnie z § 11 ust. 1 - Najemca zobowiązany jest w ciągu 14 dni od zawarcia umowy najmu do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji 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; umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania ww. oświadczenia; niedostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

§ 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 czasie najmu:
 - malowanie całego przedmiotu najmu w tym drzwi i okien
 - naprawy tynków, na sali oraz na zapleczu;
 - 4) utrzymywanie przedmiotu najmu w należytej czystości (po okresie zakończenia najemna pozostawi lokaj czysty odświeżony itp.).
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7.

1. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba wykonania remontów, napraw, itp. 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.

Czynsz

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:
 - 1) Bufet - czynsz najmu miesięcznie brutto wynosić będzie $57,20 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{ zł} + (\text{VAT } 23\%) = \dots\dots\dots \text{ zł}$ (słownie: $\dots\dots\dots$);
 - 2) Patio ok. 25 m^2 nie zabudowane – użytkowane w okresie od kwietnia do września – czynsz w cenie $\dots\dots\dots \text{ zł} + (\text{VAT } 23\%)$, (słownie: $\dots\dots\dots$).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych za pobór energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków – wg. wskazań podliczników i cen dostawców mediów oraz za dostawę CO - ryczałt w wysokości 500,00 zł brutto (w tym podatek VAT - 23%).
3. Podatek od nieruchomości wyliczany na przełomie styczeń/luty – płatny jednorazowo „z góry” za dany rok – wraz z czynszem. zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia
4. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. 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.
6. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (będącej dotychczas przedmiotem najmu) w wysokości 300% obowiązującej stawki brutto czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe naliczanego miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), waloryzowanego zgodnie z § 10 niniejszej umowy, płatnego w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1, za okres od dnia zakończenia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia zwrotu nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie/odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.- zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia

§ 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 odsetki ustawowe za opóźnienie/odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 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 (*dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok*).

§ 11.

Kaucja gwarancyjna

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości (słownie.....) – (*wskazana zostanie kwota (trzykrotnego czynszu opłat za najem – brutto*)).
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.

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony **od dnia 01.10.2025 r. do dnia 30.09.2028 r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się Wynajmującemu potrzebny do realizacji jego zadań statutowych albo określonych w akcie założycielskim;
 - 2) w razie konieczności realizacji przez Wynajmującego (lub właściciela) w nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, prac budowlanych, remontowych albo inwestycyjnych, które uniemożliwiają kontynuowanie najmu;
 - 3) w razie konieczności zwrotu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, jej właścicielowi – tj. m.st. Warszawa;
 - 4) w razie konieczności zaspokojenia uzasadnionych roszczeń osób trzecich do nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu albo do przedmiotu najmu;
 - 5) z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1-4.
3. Najemca może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - 1) w przypadku, gdy na skutek orzeczenia sądu albo decyzji organu administracji publicznej niemożliwym będzie prowadzenie przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
 - 2) w przypadku obowiązywania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej albo Województwa Mazowieckiego, lub jego części obejmującej m.st. Warszawa, stanu

- epidemii, albo stanu zagrożenia epidemicznego, jeżeli uniemożliwia to Najemcy prowadzenie w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1;
- 3) z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1 i 2.

§ 13.

Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 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 (sanitarno – higienicznych, 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.

§ 14.

Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

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 (przywrócenie do stanu pierwotnego) przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16.

Doręczenia

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujący-. **Szpital Grochowski im. dr med. Rafała Masztaka Sp. z o.o., 04-073 Warszawa, ul. Grenadierów 51/59**
 - a) Osoba wyznaczona do bezpośrednich kontaktów z Najemcą – Pan Jacek Szatkowski Tel.22 51 52 673.
 - 2) Najemca-
 - a) Osoba wyznaczona do bezpośrednich kontaktów z Wynajmującym –..... Tel.
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.

Postanowienia końcowe

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.

Postanowienia dodatkowe :Wykonawca oświadcza, że znany jest mu fakt, że treść umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwanego dalej „RODO”, o przetwarzaniu przez Zamawiającego danych osobowych (Wykonawcy i osób trzecich, których dane podał/przekazał/udostępnił Wykonawca). zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia

§ 20.

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

§ 21.

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący prześle kopię zawartej umowy właścicielowi nieruchomości – tj. m.st. Warszawa.

§ 22.

Oświadczenia i informacje Wynajmującego:

- 1) Postanowienia informujące o obowiązujących u Wynajmującego procedurach dokonywania zgłoszeń, o których mowa w ustawie z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów:
 - a) Wynajmujący wdrożył „Procedurę zgłoszeń wewnętrznych w Szpitalu Grochowskim im. dr med. Rafała Masztaka Sp. z o.o.”, przyjętą Uchwałą Nr 40/V/2024 Zarządu z dnia 20 września 2024 r., zwaną dalej „Procedurą”;
 - b) Procedura jest dostępna do wglądu w Sekretariacie Zarządu w siedzibie Wynajmującego.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: