

UMOWA NAJMU
POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ POD BANKOMAT
Zwana dalej „Umową”

zawarta została w dniu 2025 roku, 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000478458, NIP 1132869037, REGON 002153989, kapitał zakładowy: 17.883.000,00 złotych, zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”, reprezentowaną przez: **Pana Witolda Bromboszcza – Prezesa Zarządu Spółki**

a

..... z siedzibą w (kod pocztowy) przy ul., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS, posiadającą NIP nr; REGON nr; kapitał zakładowy:złotych, zwaną dalej „**NAJEMCĄ**” reprezentowaną przez:
..... -,

.....
zwanymi również „**Stronami**” lub każdy z osobna „**Stroną**”.

Niniejszym Strony zgodnie oświadczają, że przyjmują do realizacji Umowę na warunkach uzgodnionych poniżej:

§ 1.
PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest najem wydzielonej powierzchni użytkowej, wynoszącej około 3,5 m², znajdującej się w Pawilonie nr IV Szpitala Grochowskiego, położonego w Warszawie przy ul. Grenadierów nr 51/59, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego, określanej dalej jako “Stanowisko”, na której to powierzchni Najemca posadził urządzenie służące do wypłacania pieniędzy wraz z niezbędnym osprzętem, zwane dalej “Bankomatem”. Wynajmowana powierzchnia użytkowa jest wykorzystywana przez Najemcę wyłącznie na świadczenie usług bankomatowych.
2. Wynajmujący oświadcza, iż w stosunku do przedmiotu najmu nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne bądź administracyjne i jest on wolny od jakichkolwiek roszczeń lub obciążeń na rzecz osób trzecich.
3. Wszelkie zmiany, co do przeznaczenia przedmiotu najmu wymagają zgody Wynajmującego.
4. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2.

1. Fakt wydania przedmiotu najmu potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy, stwierdzający również stan techniczny pomieszczenia przedmiotu najmu.

§ 3.

1. Przedmiot najmu (pomieszczenie) jest zaadaptowane pod bankomat.
2. W ramach czynszu najmu Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę na zewnętrznej elewacji budynku wskazanego w § 1 ust. 1, podświetlanego plafonu informacyjnego przez cały czas trwania Umowy.
3. Do stanowiska podłączona jest oddzielna linia energii elektrycznej jednofazowej o napięciu 230 V.
4. Bankomat jest przyłączony łączem telekomunikacyjnym dzierżawionym do sieci bankowej.
5. W przypadku remontu budynku wskazanego w § 1 ust. 1, w którym znajduje się przedmiot najmu, Wynajmujący zobowiązuje się uprzedzić o tym fakcie Najemcę w terminie 15 dni przed planowanym rozpoczęciem remontu.
6. Najemca obowiązany jest w trakcie trwania Umowy dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu.
7. Wynajmujący zobowiązany jest do wypełnienia obowiązków przewidzianych prawem cywilnym i budowlanym oraz utrzymania nieruchomości w należyтым, przydatnym do umówionego użytku stanie.

§ 4.

Obowiązki stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej.
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 elektrycznej, spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania czystości i estetyki w najbliższym otoczeniu bankomatu.

§ 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) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - 2) awarii urządzenia „Bankomatu”;
 - 3) naprawy tynków wokół Bankomatu;
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 powierzchni wynajmującej 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.

CZYN SZ

1. Z tytułu umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz najmu w skali miesiąca w kwocie zł netto (słownie: złotych/100). Do kwoty czynszu doliczony będzie należny podatek VAT, którego stawka, na dzień podpisania umowy, wynosi 23%.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, **Najemca** zobowiązuje się ponosić **opłatę ryczałtową z tytułu zużycia energii elektrycznej przez urządzenie w wysokości 200 zł brutto miesięcznie** lub zamontuje podlicznik energii elektrycznej (opłata za zużycie energii)
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
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. 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. Czynnosc 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 (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. Warszawy.

§ 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: