

## UMOWA NAJMU

Zawarta w Warszawie, w dniu ..... pomiędzy:  
Szpitalem Wolskim im. dr Anny Gostyńskiej Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki  
Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 17, 01-211 Warszawa, posiadającym  
nr NIP....., Nr Regon.....  
reprezentowanym przez Dyrektora – Marka Balickiego  
zwanym w dalszej treści umowy WYNAJMUJĄCYM,  
a  
..... z  
siedzibą w .....  
działający na podstawie wpisu do rejestru pod numerem.....  
Nr NIP.....Nr Regon.....  
reprezentowanym przez  
.....  
zwanym w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Przedmiotem najmu jest część budynku stanowiącego Pawilon nr XI zlokalizowany na terenie Szpitala Wolskiego, położony w Warszawie przy ulicy Kasprzaka nr 17 wraz z częścią gruntu położonego w sąsiedztwie w/w Pawilonu nr XI przeznaczonego na parking – znajdujące się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego. Pawilon nr XI jest wolnostojący, dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Do Pawilonu nr XI są doprowadzone wszystkie media.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi:
  - a) 1.149 m<sup>2</sup> – piętro Pawilonu XI;
  - b) 382 m<sup>2</sup> – piwnice Pawilonu XI;
  - c) 200 m<sup>2</sup> – parking
3. Wynajmujący oświadcza, iż jest upoważniony do zawarcia niniejszej umowy na podstawie Umowy 109/2009 o nieodpłatne korzystanie z dnia 28.X.2009 podpisanej na mocy Uchwały nr LXIII/1976/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 października 2009r.

#### § 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 protokół stanu technicznego odzwierciedlający stan techniczny przedmiotu najmu, w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu wraz z oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na cele medyczne tj. na prowadzenie działalności w zakresie stacji dializ i towarzyszących świadczeń zdrowotnych z wyłączeniem konkurencyjnych.

## Prace adaptacyjne Najemcy

### § 4

1. Przedmiot najmu będzie wydany Najemcy w stanie takim, w jakim znajduje się w chwili zawarcia umowy najmu. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Pawilonu nr XI i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag. Oświadcza, że przedmiot najmu zdalny jest do umówionego użytku, po dokonaniu przez Najemcę prac własnych Najemcy tj. prac remontowych i adaptacyjnych, zgodnie z poniższymi postanowieniami.
2. Przedmiot Najmu zostanie wyremontowany przez Najemcę jego staraniem, na jego koszt i ryzyko. Prace muszą obejmować
  - wymianę instalacji zw. cw. i CO
  - wymianę wind
  - wymianę kanalizacji
  - wymianę instalacji elektrycznej
  - wymiana instalacji p.poż
  - wymiana instalacji teletechnicznej
  - modernizacja węzła cieplnego i rozdzielni elektrycznej.
3. Najemca przekaże Wynajmującemu do akceptacji zakres prac remontowych i adaptacyjnych Pawilonu nr XI, które zamierza wykonać, związanych z dostosowaniem przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy, wraz z projektami i zestawieniem kosztów. Uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych i uzgodnień o ile takie będą konieczne, pozwalających na wykonanie powyższych prac, jest obowiązkiem Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się złożyć oświadczenia niezbędne dla uzyskania tych decyzji dla zaakceptowanych uprzednio prac.
4. W terminie 14 dni od otrzymania dokumentów, o których mowa w ustępie poprzedzającym niniejszej Umowy, Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, czy i w jakim zakresie akceptuje przedstawione rozwiązania lub których elementów Wynajmujący nie akceptuje. Strony niezwłocznie dokonają niezbędnych uzgodnień dotyczących ewentualnych zmian planów przedstawionych przez Najemcę. Wszelkie zmiany i nakłady w przedmiocie najmu, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Prace takie Najemca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko.
5. Wynajmujący projekty remontowe przedstawia niezwłocznie po ich otrzymaniu do akceptacji Urzędu m. St. Warszawy. Wszelkie zmiany i nakłady w przedmiocie najmu, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia od Urzędu m. St. Warszawy za pośrednictwem Wynajmującego.
6. W przypadkach braku akceptacji projektu przez Urząd m. st. Warszawy lub braku uzgodnień między stronami Umowy, Umowa ulega rozwiązaniu z dniem ostatecznej Decyzji Urzędu m.st. Warszawy o braku akceptacji projektu lub końcowego protokołu rozbieżności między Stronami. Dotychczasowe koszty ponosi Najemca. Wydanie powrotne obiektu Wynajmującemu będzie zgodne z zasadami wydania określonymi do wydania przedmiotu najmu po zakończeniu Umowy.
7. Prace własne Najemcy oraz wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, winny być dokonywane zgodnie z prawem budowlanym (ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ustanowienia kierownika budowy i inspektora nadzoru posiadających uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach zgodnie z pozwoleniem na budowę), i wymaganiami innych właściwych organów oraz polskimi normami, a Najemca powinien na swój koszt uzyskać wszystkie decyzje administracyjne niezbędne do ich przeprowadzenia.
8. Najemca zobowiązany jest zawrzeć we własnym imieniu i na własny koszt, ale na rzecz Wynajmującego jako ubezpieczonego, ubezpieczenie od wszelkich ryzyk związanych z pracami Najemcy, obejmujące w szczególności uszkodzenie Pawilonu nr XI w wyniku tych prac. Przed przystąpieniem do wykonywania prac Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu polisę potwierdzającą zawarcie i opłacenie powyższego ubezpieczenia i stosowne cesje na rzecz Wynajmującego.

9. Najemca zobowiązany jest prowadzić i zakończyć prace remontowo-adaptacyjne wynajętych powierzchni w Pawilonie nr XI, tak by był on gotowy do użytku w terminie do 12 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy najmu. Przez zakończenie prac remontowo adaptacyjnych rozumie się uzyskanie wszystkich niezbędnych zezwoleń do uruchomienia działalności stacji dializ.
10. Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu (uwierzytelnione kopie) wszelkich protokołów odbioru i dopuszczeń do użytkowania oraz pełną dokumentację powykonawczą.
11. Wynajmujący na uzasadniony wniosek Najemcy może wyrazić zgodę na przesunięcie zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych do 6 miesięcy.

## **Obowiązki stron**

### **§ 5**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków do ich przyłącza do budynku.
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.

### **§ 6**

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. utrzymywania przedmiotu najmu jak i jego wyposażenia w dobrym stanie, na własny koszt, przez cały czas trwania najmu oraz w każdych okolicznościach, z uwzględnieniem normalnego zużycia, najemca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw i remontów na własny koszt i pod nadzorem Wynajmującego.
3. przestrzegania wszelkich uzasadnionych żądań wydanych przez Wynajmującego lub osoby zarządzające Szpitalem Wolskim w jego imieniu w odniesieniu do kwestii mogących mieć wpływ na konstrukcję, bezpieczeństwo albo warunki sanitarne przedmiotu najmu.
4. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
5. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
6. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części;
7. przestrzegania regulacji wewnętrznych obowiązujących w Szpitalu Wolskim związanych z należytą organizacją pracy Szpitala, jako podmiotu udzielającego świadczeń zdrowotnych oraz do zapewnienia, aby jego pracownicy, pacjenci, dostawcy jak i klienci oraz osoby wizytujące przedmiot najmu były ich świadome oraz przestrzegały ich, przy czym Wynajmujący zastrzega sobie prawo do uzasadnionych modyfikacji oraz uzupełniania regulacji wewnętrznych w celu zachowania należytego standardu wykonywania świadczeń zdrowotnych.

## § 7

1. Bez uszczerbku dla postanowień § 5 powyżej 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, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

## § 8

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania niezbędnych 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, o których mowa w ust.1.
4. Wynajmujący będzie uprawniony do dokonywania wszelkich zmian w zakresie konstrukcji, niezbędnych to utrzymania lub właściwego funkcjonowania Pawilonu nr XI wewnątrz jak i na zewnątrz bez zgody Najemcy, po powiadomieniu Najemcy o konieczności dokonania tych zmian z siedmiodniowym wyprzedzeniem, poza sytuacjami nagłymi. Najemca nie będzie uprawniony do uzyskania obniżenia czynszu ani odszkodowania z tytułu wyżej opisanych prac, pod warunkiem, że prace te trwać będą maksymalnie 2 (dwa) miesiące a Wynajmujący uczyni, co w jego mocy, aby zminimalizować niedogodności z tym związane dla Najemcy.
5. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba będzie uprawniona do dokonywania inspekcji przedmiotu najmu w trakcie normalnych godzin urzędowania oraz do prezentowania go potencjalnym przyszłym najemcom w okresie 6 miesięcy przed zakończeniem umowy najmu, pod warunkiem, że wizyty te nie będą odbywać się w sposób utrudniający normalne czynności Najemcy. Prezentowanie przedmiotu najmu przyszłym najemcom powinno być poprzedzone powiadomieniem Najemcy z dwudniowym wyprzedzeniem.
6. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie najmu oraz/lub w częściach wspólnych wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, dostawców i/ lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
7. Najemca nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wody, gazu, światła, odprowadzania ścieków, linii wodnych lub elektrycznych, dostaw ciepła, klimatyzacji, telekomunikacji lub innych systemów, urządzeń i/lub usług. Wynajmujący jednakże niezwłocznie podejmie środki w celu usunięcia powyższych usterek.
8. Wynajmujący nie będzie, co do zasady, odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania i/lub materiałów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy

taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, itp.), a także zdarzenia takie jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.

## **Ubezpieczenie przedmiotu najmu**

### **§ 9**

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia zapewniającej pełną ochronę ubezpieczeniową Najemcy.
2. Najemca ubezpieczy na własny koszt swoje przedsiębiorstwo, przedmiot najmu oraz cały swój majątek znajdujący się w przedmiocie najmu, a w szczególności materiały, wyposażenie, jak również własny personel i pacjentów i ich mienie. Polisa ubezpieczeniowa powinna przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej w zakresie wszystkich ryzyk, w sposób zapewniający całkowite zwolnienie Wynajmującego od odpowiedzialności w przypadku zaistnienia takiej szkody. W szczególności polisa ta powinna wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową na jedno i wszystkie zdarzenia, na taką sumę ubezpieczenia i na takich warunkach, aby zapewnić całkowite pokrycie jakichkolwiek szkód nią objętych i całkowite zwolnienie Wynajmującego z jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest kontynuować umowy ubezpieczenia przez cały okres Najmu i na każde żądanie Wynajmującego przedstawić polisy ubezpieczeniowe potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia, do zawarcia których był zobowiązany stosownie do powyższych postanowień.

## **Wykonanie zobowiązań Najemcy nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy wobec Wynajmującego ani osób trzecich.**

### **Czynsz i inne opłaty**

#### **§ 10**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu za każdy miesiąc z góry, na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:
  - a) 1.149 m<sup>2</sup> (piętro Pawilonu XI) – ..... zł za 1 m<sup>2</sup> netto;
  - b) 382 m<sup>2</sup> (piwnice Pawilonu XI) – .....zł za 1 m<sup>2</sup> netto;
  - c) 200 m<sup>2</sup> (parking) – ..... zł za 1 m<sup>2</sup> netto;Ogółem czynsz najmu miesięcznie **netto** wynosi ..... (słownie .....). Czynsz zostanie powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dacie wystawiania faktury VAT. Tak określony całkowity czynsz najmu miesięcznie **brutto** wynosi..... (słownie.....).
2. Czynsz najmu naliczany jest od daty podpisania umowy.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości: - 4.960,44 zł brutto miesięcznie za energię cieplną oraz wg wskazań podlicznika za energię elektryczną, wodę ciepłą i zimną i ścieki. Za utylizację odpadów medycznych Najemca zawrze oddzielną umowę lub akceptuje przyłączenie do umowy Wynajmującego. Najemca ponosi również koszty podatku od nieruchomości wg stawek określonych na dany rok przez Urząd Gminy Warszawa Wola.
4. Najemca zainstaluje podliczniki na swój koszt w terminie do 3 miesięcy od podpisania umowy. Do zainstalowania podliczników będzie opłacał stawkę zryczałtowaną w wysokości 960,- zł brutto/miesięcznie. Po upływie trzymiesięcznego terminu zryczałtowana stawka wzrasta pięciokrotnie. Instalacja podliczników musi bezwzględnie nastąpić przed rozpoczęciem działalności stacji dializ.

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. 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.

### **§ 11**

1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 21 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

### **§ 12**

Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 10 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi od dnia 01 kwietnia 2011r.

## **Kaucja gwarancyjna, gwarancja bankowa, oświadczenie o poddaniu się egzekucji**

### **§ 13**

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości 58000,- zł (słownie. Pięćdziesiąt osiem tysięcy zł). Kaucja utrzymywana będzie przez Najemcę przez cały okres obowiązywania umowy w kwocie opisanej powyżej. Od kwoty kaucji nie będą należne żadne odsetki dla Najemcy.
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. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej umowy, w tym Wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.
4. Ponadto w celu zagwarantowania wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawarcia niniejszej umowy bezwarunkową i nieodwołalną gwarancję bankową płatną na pierwsze żądanie. Gwarancja udzielona zostanie na kwotę stanowiącą sumę trzymiesięcznego czynszu brutto (wliczając VAT według obowiązującej stawki) oraz trzymiesięcznych opłat z tytułu świadczeń dodatkowych i winna zostać wystawiona przez bank z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Po zakończeniu okresu najmu i właściwym zwrocie przedmiotu najmu, Wynajmujący powiadomi Najemcę, iż Najemca nie ma już obowiązku dostarczania gwarancji bankowej, o ile Wynajmujący nie posiada względem Najemcy żadnych roszczeń odszkodowawczych, a Najemca uregulował wszystkie zobowiązania wynikające z umowy najmu.
6. Najemca obowiązany jest w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się

egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych oraz wydania nieruchomości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy najmu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża najemcę.

7. Niniejsza umowa dochodzi do skutku pod warunkiem wykonania przez Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy następujących zobowiązań:
  - 1) Wpłacenia kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 13 ust. 1 niniejszej umowy;
  - 2) Dostarczenia Wynajmującemu gwarancji bankowej, o której mowa w § 13 ust. 4 niniejszej umowy;
  - 3) Dostarczenia Wynajmującemu oświadczenia o doborowlnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 13 ust. 6 niniejszej umowy.Niewykonanie przez Najemcę powyższych obowiązków w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 14**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia..... do dnia do 27 października 2019r.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 15**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
    - a) dopuszczania się samowoli budowlanej;
    - b) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
    - c) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa
    - d) nie wypełniania innych istotnych postanowień umowy najmu i nie zaprzestania naruszeń umowy pomimo otrzymania wezwania od Wynajmującego z wyznaczeniem 30-to dniowego terminu dodatkowego.
    - e) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.
    - f) utraty przez Najemcę uprawnień niezbędnych do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie najmu.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę najmu w przypadku zwłoki w płatnościach czynszu i/lub świadczeń dodatkowych za okres trzech kolejnych miesięcznych okresów płatności. Wypowiedzenie będzie skuteczne za 60 dni od okresu ostatecznego terminu określenia przez Wynajmującego wpłaty zaległego czynszu i /lub świadczeń dodatkowych.
4. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem cztero miesięcznego okresu wypowiedzenia przy czym:
  - a) Najemca wypowiadając Umowę nie rości sobie zwrotu jakichkolwiek poczynionych nakładów.

## Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

### § 16

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie wynikającym z przeprowadzonej przez Najemcę adaptacji, z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z jego normalnej eksploatacji. Najemcy przysługuje prawo zabrania z przedmiotu najmu wyłącznie tych elementów wyposażenia, które do przedmiotu najmu wprowadził Najemca, a które dają się odłączyć bez uszkodzenia innych części przedmiotu najmu. Pozostałe zmiany lub prace stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu (w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych) z chwili zwrotu przedmiotu najmu, w tym ulepszeń.
3. 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. Przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 K.c.
4. Na podstawie art. 670 kc Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, z którym Najemca zalega nie dłużej niż 4 m-ce. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z przedmiotu najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Rzeczy zatrzymane przez Wynajmującego będą przechowywane w przedmiocie najmu lub w innym pomieszczeniu Szpitala Wolskiego. Przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia w Szpitalu Wolskim nie powoduje wygaśnięcia zastawu

### § 17

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. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego lub pozostawienia wykonywanych bez zgody Wynajmującego prac, jeżeli usunięcie takie mogłoby spowodować jakikolwiek uszczerbek w strukturze Pawilonu nr XI. W takiej sytuacji, takie zmiany lub prace stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu (w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych) z chwili zwrotu przedmiotu najmu, w tym ulepszeń.
3. W wypadku, gdy Najemca nie wyda Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy najmu albo w innym dniu pisemnie uzgodnionym przez Strony:
  - a) Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich znajdujących się w nim ruchomości oraz do złożenia ich w wybranym przez Wynajmującego pomieszczeniu na terenie Szpitala Wolskiego, na koszt i ryzyko Najemcy. Powyższe upoważnia także Wynajmującego do usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do przedmiotu najmu,
  - b) Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do odcięcia dostaw wszystkich mediów dostarczanych do przedmiotu najmu, niezależnie czy umowy o ich dostawę zawarte były przez Najemcę czy przez Wynajmującego,
  - c) Najemca nieodwołalnie zrzeka się wszelkich roszczeń o przywrócenie posiadania oraz roszczeń związanych z ochroną najmu, w związku z działaniami Wynajmującego opisanymi w pkt. a i b powyżej.

## **Pierwszeństwo pacjentów Wynajmującego**

### **§ 18**

Strony postanawiają, iż pacjenci hospitalizowani w Szpitalu Wolskim będą mieli pierwszeństwo przy korzystaniu z oferowanych przez Najemcę świadczeń medycznych związanych z prowadzeniem stacji dializ, a Najemca zobowiązuje się im takie pierwszeństwo zapewnić i respektować.

## **Doręczenia**

### **§ 19**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
  - 1) Wynajmujący: ul. Kasprzaka 17, 01-211 Warszawa;
  - 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**

### **§ 20**

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane, chyba uzyskanie takiego pozwolenia okaże się wymagane dla wykonania prac adaptacyjnych uzgodnionych pomiędzy Wynajmującym i Najemcą. W takim wypadku Strony zawrą odrębne porozumienie określające warunki dysponowania przez Najemcę przedmiotem najmu na cele budowlane.

### **§ 21**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 22**

Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy:

- Załącznik nr 1 – protokół pomiaru przedmiotu najmu i protokół zdawczo-odbiorczy;

### **§ 23**

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

### **§ 24**

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

### **§ 25**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: