UMOWA NAJMU

(umowa na wyłączność)

(wzór)

zawarta w dniu ....................................... w Warszawie

pomiędzy:

**Szpitalem Wolskim im. dr Anny Gostyńskiej** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (01-211) przy ul. M. Kasprzaka 17, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000226288, o kapitale zakładowym w wysokości: 100 000,00 zł NIP 5273034710, REGON 011035381,

reprezentowanym przez:

................................................................................................

zwanym dalej **„Wynajmującym”**

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….................................................................…………….

NIP ……………............ REGON …..................…….*,* nr KRS..........................................dane Sądu Rejestrowego ..............................................................................................................................., wpisany do rejestru podmiotów leczniczych nr .............................................. prowadzonego przez.............................................................................................................................................,

dalsze dane ..................................................................................................................................,

reprezentowanym przez:

……………………………………………….

zwanym dalej **„Najemcą**”,

łącznie zwanych **Stronami**

# PRZEDMIOT UMOWY

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń znajdujących się na parterze pawilonu nr 8 w siedzibie Szpitala Wolskiego położonego w Warszawie przy ul. M. Kasprzaka 17, znajdujących się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu, wynosi 184,91 m2  i obejmuje :
3. powierzchnię 145,71 m2  znajdującą się w pawilonie nr 8 począwszy od dnia przekazania jej przez Wynajmującego, przypadającego w okresie pomiędzy 1 marca 2023 roku do dnia 28 lutego 2026 roku, *(z uwzględnieniem terminów wynikających z lit. b*\**).*
4. powierzchnię 39,20 m2 znajdującą się w pomieszczeniach bezpośrednio sąsiadujących z pawilonem nr 8 oraz posiadających bezpośrednie z nim połączenie począwszy od dnia 15 lutego 2023 roku do dnia przejęcia powierzchni 145,71 m2, o której mowa pod lit. a), nie dłużej niż do dnia 1 kwietnia 2023 roku. \*
5. 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 zgodnie z opisem wskazanym w § 1 ust. 2 lit. a) 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.

(*Ponadto* Z*ałącznik nr 1a stanowić będzie protokół pomiaru przedmiotu najmu zgodnie z opisem zawartym w § 1 ust. 2 lit. b) 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 przedmiocie najmu*\*).

1. Stan przedmiotu najmu opisany w protokołach, o których mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu umowy najmu.

**§ 3**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na wykonywanie świadczeń zdrowotnych z zakresu medycyny laboratoryjnej, zleconych przez Wynajmującego na podstawie umowy o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne z zakresu medycyny laboratoryjnej nr … zawartej w dniu ………….. .
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniach określonych w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.

# OBOWIĄZKI STRON

**§ 4**

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 i wywozu nieczystości.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, 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 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:
2. usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
3. naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej,
4. odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
5. 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:
2. niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
3. udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
4. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
5. 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.

# CZYNSZ

**§ 8**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości netto:

## **............................ za 1 m2**

## (słownie: złotych ....................................... groszy ..../100)

## Ogółem czynsz najmu miesięcznie wynosić będzie **brutto:**

## ................................................ (słownie: złotych ....................................... groszy ..../100)

1. *Dla powierzchni wymienionej w § 1 Ust. 2 lit a ................................................ (słownie: złotych ....................................... groszy ..../100)\**
2. *Dla powierzchni wymienionej w § 1 Ust. 2 lit b ................................................ (słownie: złotych ....................................... groszy ..../100)\**
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych, tj. co, odpady komunalne, opłaty z tytułu utylizacji odpadów medycznych oraz opłaty z tytułu poboru energii elektrycznej, zużycia wody i ścieków wg wskazań podlicznika.
4. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe w wyniku zmiany kosztów stanowiących podstawę opłat, 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.

**§ 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 wypowiadania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej 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 obejmującą miesięczną kwotę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe za całą powierzchnię najmu obejmującą powierzchnię wskazaną w § 1 ust. 2 umowy w wysokości:

**.......................... zł**

## (słownie: złotych ....................................... groszy ..../100)

1. Kaucja, o której mowa w ust. 1przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
2. 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, *z uwzględnieniem postanowień z § 1 ust. 2* , zostaje zawarta na czas oznaczony, tj.

- *dla wariantu wynikającego z § 1 ust. 2 lit. a)* od dnia **1 marca 2023** roku do dnia **28 lutego 2026** roku. \*

- *dla wariantu wynikającego z § 1 ust. 2 lit. b)* od dnia **15 lutego** **2023** roku do dnia **1 kwietnia 2023** roku\*

1. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.

**ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 13**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
2. naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
3. zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych,
4. dopuszczania się samowoli budowlanej,
5. oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
6. 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,
7. złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu,
8. skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
9. postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
10. 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 w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. *Postanowienia ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie do wydania przedmiotu najmu w związku z obowiązkami Najemcy wynikającymi z § 1 ust. 2 lit. b)* \**.*

**§ 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. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. *Postanowienia ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie do wydania przedmiotu najmu w związku z obowiązkami Najemcy wynikającymi z § 1 ust. 2 lit. b)* \*.

**DORĘCZENIA**

**§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:
2. Wynajmujący: 01-211 Warszawa ul. Kasprzaka 17,
3. Najemca: .....................................................................................................................
4. 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.
5. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane 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 warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**POSTANOWIENIA DODATKOWE**

**§ 19**

1. Działalność wykonywana przez Najemcę w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu wymaga wpisu do rejestru podmiotów leczniczych, któremu Najemca podlega zgodnie z ustawą o działalności leczniczej (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 630 z późn. zm.) oraz do ewidencji prowadzonej przez Krajową Radę Diagnostów Laboratoryjnych na podstawie ustawy o medycynie laboratoryjnej (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2280 z późn. zm.)
2. *Powierzchnia przekazana do wynajęcia, wskazana w § 1 ust. 2 lit. b) umowy, po zakończeniu okresu opisanego w ww. paragrafie, podlega zwrotowi Wynajmującemu, zgodnie z postanowieniami ww. paragrafu, nie później niż z chwilą rozpoczęcia wykonywania badań diagnostycznych pilnych w pomieszczeniach znajdujących się na powierzchni wskazanej w § 1 ust. 2 lit. a), przekazanych przez Wynajmującego po ich zwolnieniu przez uprzedniego Najemcę, tj. nie później niż z dniem 1 kwietnia 2023 roku.*
3. Najemca obowiązany jest do sporządzenia na swój koszt i dostarczenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości.
4. Umowa dojdzie do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, oświadczenia, o którym mowa w ust. 3. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, iż umowa nie została zawarta
5. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia Wynajmującemu stałego nieprzerwanego dostępu do znajdującego się w pawilonie nr 8 należącego do niego Banku krwi, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu z winy Najemcy.
6. *Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe uwzględniać będą wielkość wynajmowanej powierzchni wynikającą z postanowień umowy opisanych w § 1 ust. 2.* \*
7. Niezależnie od postanowień § 13 niniejsza umowa najmu ulega rozwiązaniu w dniu, w którym następuje zakończenie udzielania świadczeń zdrowotnych wykonywanych przez Najemcę na podstawie zawartej z Wynajmującym umowy nr ….. o udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu medycynyi laboratoryjnej, co jest równoznaczne z zakończeniem umowy najmu w tym dniu.
8. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu od szkód spowodowanych działalnością prowadzoną w wynajmowanych pomieszczeniach.
9. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez Wyjmującego mogą stanowić naruszenia postanowień umowy najmu – innych niż przewidziane dla jej rozwiązania w innych trybach opisanych w treści umowy.
10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany zapisów § 8 ust. 1 niniejszej umowy w zakresie kwoty brutto w przypadku, w którym zmianie ulegnie obowiązująca wysokość podatku VAT od usług najmu.
11. Dostosowanie pomieszczeń na potrzeby prowadzonej działalności Najemca realizuje na swój koszt i ryzyko.

**§ 20**

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

**§ 21**

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

**§ 22**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**

Data podpisania: ….......................

***Uwaga!!!***

\* ***Umowa w wariancie, w którym Przyjmujący zamówienie będzie wymagał udostępnienia mu dodatkowej powierzchni na okres przejściowy.***

 ***W wariancie bez takiej konieczności, wynajęcie obejmować będzie powierzchnię 145,71 m2, a zapisy odnoszące się do wynajmowanych przejściowo 39,20 m2 nie będą miały zastosowania*.**

***.***