

## WZÓR UMOWY NAJMU

(umowa na wyłączność)

Zawarta w dniu ..... pomiędzy  
Szpitalem Wolskim im. dr Anny Gostyńskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z  
siedzibą w Warszawie (01-211) przy ul. Kasprzaka 17, zarejestrowaną w Sądzie  
Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydziale Gospodarczym  
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001009228, NIP 5273034710 ,REGON  
011035381 o kapitale zakładowym w wysokości 28 201 000,00 zł  
reprezentowanym

przez:..... zwanym w  
dalszej treści 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 najem pomieszczeń znajdujący się na parterze pawilonu nr 8 w siedzibie Szpitala Wolskiego położonego w Warszawie przy ulicy. M. Kasprzaka 17znajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi **174,15 m<sup>2</sup>** i obejmuje:
  - a) Powierzchnię **174,15 m<sup>2</sup>** znajdującą się w pawilonie nr 8 począwszy od przekazania jej przez wynajmującego, przypadającego w okresie pomiędzy 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 grudnia 2028 r. (z uwzględnieniem terminów wynikających z lit. b\*)
  - b) Powierzchnię **174.15 m<sup>2</sup>** znajdującą w pomieszczeniach pawilonu nr 8 z tym, że powierzchnia **40,67 m<sup>2</sup>** udostępniona zostanie począwszy od dnia 15 grudnia 2025 r. a pozostała powierzchnia **133,48 m<sup>2</sup>** nie później niż 15.01.2026 r.\*
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 zgodnie z opisem wskazanym 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 w/w przedmiocie najmu

*(Ponadto załącznik nr 1a stanowić będzie protokół pomiaru przedmiotu najmu zgodnie z opisem zawartym 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\*)*

3. 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 prowadzenie następującej działalności na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu medycyny laboratoryjnej zawartej w dniu.....
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 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, 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, 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 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:
  - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
  - 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.

### **§ 7**



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*).

### **Kaucja gwarancyjna**

#### **§ 11**

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości ..... (słownie.....).
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 tj.
  - dla wariantu wynikającego z § 1 ust. 2 lit. a) od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 grudnia 2028 r.
  - dla wariantu wynikającego z § 1 ust. 2 lit. b) od dnia 15 grudnia 2025 r do dnia 14 stycznia 2026 r w odniesieniu do 40,67 m<sup>2</sup> i od 15.01.2026 r. do 31.12.2028 r. w odniesieniu do 174.15 m<sup>2</sup>.
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.

### **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) 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.

### **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.

#### **§ 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-.....
  - 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 warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 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 2025 r., poz. 450 z późn. zm.) oraz do ewidencji prowadzonej przez Krajową Radę Diagnostów Laboratoryjnych na podstawie ustawy o medycynie laboratoryjnej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 2125 z późn. zm.)
2. Najemca obowiązany jest do sporządzenia na swój koszt i dostarczenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia 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.
3. Umowa dojdzie do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, oświadczenia, o którym mowa w ust. 2. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, iż umowa nie została zawarta
4. *Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe uwzględniać będą wielkość wynajmowanej powierzchni wynikającą z postanowień umowy opisanych w § 1 ust. 2. \**
5. 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 medycyny laboratoryjnej, co jest równoznaczne z zakończeniem umowy najmu w tym dniu.
6. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu od szkód spowodowanych działalnością prowadzoną w wynajmowanych pomieszczeniach.
7. 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.
8. 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.
9. 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. 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  
ochronie  
sygnalistów:

.....  
.....

- 2)

.....  
.....

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Uwaga!!!

\* Umowa w wariantcie, w którym Przyjmujący zamówienie będzie wymagał wcześniejszego udostępnienia powierzchni 40,67 m<sup>2</sup> w celu wykonywania badań pilnych od dnia 01.01.2026 r.. W wariantcie bez takiej konieczności, wynajęcie obejmować będzie docelową powierzchnię 174,15 m<sup>2</sup>