WZÓR UMOWY NAJMU

(umowa na wyłączność)

Zawarta w dniu ........................................ pomiędzy Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Bemowo - Włochy z siedzibą w Warszawie 01-315 przy ul. Gen. M. C. Coopera 5 posiadającym

Nr NIP: 522-25-86-517 Nr Regon: 017202242 reprezentowanym przez Dyrektora – Zbigniewa Jadczaka zwanym w dalszej treści WYNAJMUJĄCYM, a

…………………………………………………………………………………………..

Działający na podstawie wpisu do Ewidencji Gospodarczej

Nr NIP: ……………………. Nr Regon: ……………………………

reprezentowanym przez Dyrektora – …………………………………….. zwanym w treści umowy NAJEMCĄ, o następującej treści

# Przedmiot umowy

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia położona w Warszawie przy ulicy Coopera 5 znajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 105,60 m2.
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: Apteka Ogólnodostępna
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**

## 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.

1. 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**

## Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu będący sumą wszystkich składników wymienionych niżej według następujących zasad:

## Miesięczny czynsz gwarantowany w wysokości 66,00 zł m²/netto

1. Oprócz czynszu gwarantowanego, Najemca płacić będzie miesięczny czynsz dodatkowy w wysokości 1,5% brutto od uzyskanego obrotu.
2. Przez obrót strony rozumieją sumę przychodów brutto uzyskaną ze sprzedaży w danym miesiącu (na podstawie kopii raportów miesięcznych z kasy fiskalnej za dany miesiąc). Czynsz dodatkowy płatny z dołu za każdy poprzedni miesiąc w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.
3. Najemca zobowiązuje się udostępnić na każde żądanie przedstawicielom Wynajmującego dokumentacji finansowo – księgowej niezbędnej do sprawdzenia prawidłowości naliczenia należności określonych w Umowie. Naruszenie tego postanowienia stanowi rażące naruszenie postanowień umowy.
4. W przypadku nie poinformowania Wynajmującego o osiągnięciu obrotu uprawniającego do czynszu dodatkowego w wyższej wysokości, Najemca wyraża zgodę na obciążenie go czynszem dodatkowym w wysokości dwukrotności czynszu dodatkowego począwszy od miesiąca poprzedzającego.
5. Nie poinformowanie Wynajmującego o osiągnięciu obrotu uprawniającego naliczenie czynszu w wyższej wysokości rażące naruszenie postanowień umowy.
6. Płatności dokonywane są na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokościach podanych wyżej, przy czym wysokość czynszu i obrotu podana jest w wartościach netto. Do czynszu dodaje się obowiązkową stawkę podatku VAT. Ogółem czynsz najmu miesięcznie brutto wynosić będzie: sumę czynszu gwarantowanego i czynszu dodatkowego.
7. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości 24,50 zł m2/netto
8. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
9. 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.
10. 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.

**§ 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 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 *(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. 1przeznaczona 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 od dnia..................2025r do dnia ..........................2028r
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
3. w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się Wynajmującemu potrzebny do realizacji jego zadań statutowych albo określonych w akcie założycielskim;
4. 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;
5. w razie konieczności zwrotu nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, jej właścicielowi – tj. m.st. Warszawa;
6. w razie konieczności zaspokojenia uzasadnionych roszczeń osób trzecich do nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu albo do przedmiotu najmu;
7. z ważnych przyczyn, innych niż wskazane w pkt 1-4.
8. Najemca może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego:
9. 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;
10. 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;
11. 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:
2. naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
3. jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
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.

**§ 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.

**Doręczenia**

**§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
2. Wynajmujący- Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Bemowo – Włochy 01-315 Warszawa ul. Gen. M. C. Coopera 5
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.

**§ 19**

Postanowienia dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się, że bez pisemnej zgody Wynajmującego nie będzie prowadzić na w przedmiocie najmu lub jego części działalności innej niż określona w § 3 ust. 1, nie będzie go lub części wykorzystywać niezgodnie z przeznaczeniem, nie będzie powodować ani zezwalać na jego wykorzystywania go lub jego części do celu innego niż określony w umowie
2. Najemca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym, przeprowadził wizję lokalną i nie zgłasza zastrzeżeń**.** Najemca także oświadcza, że przedmiot najmu jest zdatny do umówionego użytku, nie posiada wad, które mogłyby utrudnić prowadzenie przez niego planowanej działalności gospodarczej lub zmniejszających jej użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przedmiot najmu przed kradzieżą, kradzieżą z włamaniem.
4. Ponadto Najemca zobowiązany jest poza innymi obowiązkami wynikającymi z niniejszej umowy do:
5. zapewnienia bezpieczeństwa w podmiocie najmu i prowadzenia działalności z jak najmniejsza uciążliwością dla Wynajmującego oraz prowadzonej przez niego działalności:
6. dokonania zabezpieczeń przeciwpożarowych;
7. sprzątania przedmiotu najmu.
8. Wynajmującynie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, utratę i kradzieże rzeczy, obiektów ruchomych wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu. Ponadto Wynajmujący nie odpowiada za szkody na osobie lub w mieniu powstałe w związku z prowadzeniem przez Najemcę działalności gospodarczej.
9. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć we własnym zakresie i na swój koszt przez okres obowiązywania Umowy przedmiot najmu i wniesiony tam towar i wyposażenie od ognia i innych zdarzeń losowych ( w tym od kradzieży i kradzieży z włamaniem) Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej Umowy**.** Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności. Na każde żądanie Wynajmującegonajemca przedłoży mu kopie polis.
10. Ewentualne szkody, których wartość przewyższy sumę ubezpieczeniową polisy ubezpieczeniowej Najemcy (w zakresie odpowiedzialności Najemcy), zostaną pokryte we własnym zakresie bezpośrednio przez Najemcę. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie najmu, w związku z zawarciem i realizacją umowy, także za szkody związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej**.** Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia lub naprawienia szkód, także wyrządzonych osobom trzecim, na własny koszt**.** Nie dotyczy to szkód powstałych z winy Wynajmującego.
11. Osobami do bieżącej współpracy w realizacji umowy są:

Ze strony Wynajmującego: Joanna Gomółka 696-440-514 adres e-mai: joanna.gomolka@zozbemowo.pl ze strony

Najemcy : ………………………………. numery telefoniczne, faksowe oraz adresy e-mail:……..

1. Najemca nie przeniesie praw lub obowiązków wynikających w całości lub części z umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie takiej czynności.
2. Najemca może reklamować własną działalność, zgodnie z obwiązującymi przepisami. Umieszczanie jakichkolwiek innych reklam, szyldów czy oznaczeń, na zewnątrz przedmiotu najmu (także na ścianach, w tym w i na zewnątrz budynku, w którym lokal jest najmowany wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo, w czasie obowiązywania umowy, na co Najemcawyraża zgodę, do zarachowania z kaucji odpowiedniej kwoty z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań w dacie wymagalności wierzytelności, w przypadku zwłoki najemcy w zapłacie czynszu i innych świadczeń lub opłat wynikających z umowy, konieczności naprawienia szkód , opłat za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, kosztów usunięcia i przechowywania rzeczy pozostawionych przez najemcę w przedmiocie najmu.
4. W przypadku dokonania przez Wynajmującego zarachowania środków z kaucji w sposób określony powyżej**,** Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do pełnej wysokości określonej w Umowie, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu zarachowania. Nie uzupełnienie kaucji do pełnej wysokości uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy.
5. W przypadku pozostawienia przez Najemcę jakichkolwiek rzeczy, towarów w przedmiocie najmu Wynajmujący po rozwiązaniu umowy Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ich stan, sposób przechowywania, przemieszczania utratę wartości także w przypadku gdy zostaną one przeniesione.
6. Nie usunięcie przez Najemcę z przedmiotu najmu rzeczy stanowiących jego własność lub pozostających w jego posiadaniu, w ciągu 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, oznacza, że zostały one porzucone przez Najemcę, z zamiarem wyzbycia się własności tych rzeczy w rozumieniu art. 180 Kodeksu Cywilnego. Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 Kodeksu Cywilnego.
7. Jeżeli wysokość czynszu miesięcznego brutto przekracza 2.500,00zł (słownie: dwa tysiące pięćset) Najemcaobowiązany 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 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 umowy ww oświadczenia. Niedostarczenie ww oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę
8. Przedmiot najmu zostanie wydany nabywcy po dostarczeniu Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w ust. 18.
9. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu i opłat dodatkowych od dnia następnego po podpisaniu Umowy.
10. Do opłat czynszu oraz opłat dodatkowych doliczony będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
11. Ewentualne udzielenie dodatkowych terminów płatności lub rozłożenia płatności na raty nie stanowi obowiązku Wynajmującego .
12. Strony zobowiązują się rozwiązywać spory w drodze polubownej. W przypadku niemożności osiągnięcia takiego porozumienia, w terminie 30 dni od daty zaistnienia sporu, Sądem właściwym dla rozpoławia spraw będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 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**

Postanowienia dotyczące przetwarzania danych osobowych: ……………………………………………………...

 **§ 23**

Oświadczenia 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: ……………… . . ……………….. . ;
2. ………………………………………………………………………………………………….. . . .”

NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY: