

UMOWA NAJMU nr

zawarta w Warszawie w dniu („Umowa”) pomiędzy:

Centralnym Szpitalem Klinicznym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Warszawie, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000133822, REGON 00672651, NIP 521-29-25-596, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

reprezentowanym przez Dyrektora – prof. nadzw. dr hab. n. med. Waldemara Wierzbę

a

.....
.....
.....
zwany w treści umowy „Najemcą”,

reprezentowaną/nym przez:

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia i wyłonienia w dniu Najemcy w ramach konkursu ofert na najem powierzchni w budynku „O” z przeznaczeniem na prowadzenie usług noclegowych ogłoszonego Decyzją Dyrektora CSK MSWiA w Warszawie nr z dnia Konkurs został przeprowadzony w oparciu o § 4 ust 2 Zarządzenia nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie określania zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 37).

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy oraz wynajęcia Najemcy powierzchni w budynku „O” zwanego dalej „**Przedmiotem umowy**” lub „**Lokalem**”, położonego na terenie siedziby Wynajmującego tj. przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie (02-507).
2. Łączna powierzchnia Lokalu wynosi 545,71 m², w podziale na poszczególne kondygnacje:
 - 1) powierzchnia piwnicy - 134,86 m²,
 - 2) powierzchnia parteru - 202,61 m²,
 - 3) powierzchnia piętra - 208,24 m².

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje Lokal do używania.



2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony w dniu przekazania Przedmiotu umowy oraz podpisany przez Strony. Protokół zawiera opis stanu technicznego Lokalu oraz rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń oraz wyposażenia znajdujących się w Lokalu.
3. Stan Przedmiotu umowy opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu.

§ 3

1. Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, opisany szczegółowo w § 1 będzie przeznaczony w całości na pomieszczenia noclegowe. W terminie 7 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca zobowiązuje się do dostosowania Lokalu, w tym zapewnienia niezbędnego sprzętu i wyposażenia umożliwiającego prowadzenie w nim uzgodnionej z Wynajmującym działalności.
2. Najemca nie może prowadzić w ramach niniejszej umowy w pomieszczeniach opisanych w § 1 działalności innej niż wynikająca z przedmiotu umowy wymienionej w ust. 1.

Obowiązki Stron

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z lokalu, energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzania ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
3. Najemca będzie ponosił wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnych roszczeń cywilnoprawnych osób trzecich, wynikających z tytułu prowadzonej działalności w przedmiocie Najmu. W przypadku wystąpienia z takim roszczeniem wobec Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z odpowiedzialności w tym zakresie.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 2) dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny lokali dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
 - 3) uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - 4) zapewnienia we własnym zakresie materiałów eksploatacyjnych, związanych z prowadzeniem działalności opisanej w § 3 ust. 1,
 - 5) dbałości o utrzymanie czystości.

- 6) niedokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje,
 - 7) utrzymywania porządku i czystości wokół Lokalu i budynku, w którym Lokal się znajduje oraz wywozu we własnym zakresie odpadów pochodzących z prowadzonej działalności albo prowadzonego remontu,
 - 8) zabezpieczenia przeciwpożarowego Lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych,
 - 9) wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytym czystości.
2. Najemca może wprowadzać w Lokalu trwałe zmiany w przedmiocie umowy oraz ulepszenia wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, na własny koszt i bez prawa zwrotu poniesionych nakładów i ulepszeń, które to nakłady i ulepszenia, po zakończeniu okresu obowiązywania umowy stają się własnością Wynajmującego, chyba że Strony postanowią inaczej na piśmie pod rygorem nieważności.
 3. Najemca nie może podnajmować Lokalu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie pod wskazany w § 13 ust. 1 adres do doręczeń,
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do Lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w 10 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. W przypadku zaniechania lub zwłoki w dokonywaniu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca może dokonać naprawy we własnym zakresie na koszt Wynajmującego i według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić ją z czynszu.
4. Za okres wyłączenia Lokalu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 lub jego obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, chyba że Najemca nie dopełni obowiązków, o których mowa w ust. 1. Sposób rozliczeń Strony ustalą w drodze odrębnego pisemnego porozumienia.

Opłaty

§ 7

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz za najem Lokalu w wysokości zł netto (słownie:) powiększony o podatek VAT.

2. Czynsz opisany w ust. 1 płatny będzie co miesiąc na rachunek Wynajmującego w banku na rachunek numer w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego. Za termin płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego następujących opłat z tytułu:
 - 1) dostawy energii elektrycznej
 - 2) dostawy zimnej wody,
 - 3) odprowadzenia ścieków do kanalizacji publicznej,
 - 4) korzystania z numeru telefonuOpłaty będą rozliczane na podstawie zainstalowanych urządzeń pomiarowych i według stawek płaconych przez Wynajmującego.
4. Opłaty za świadczenia dodatkowe opisane w ust. 3 Najemca będzie uiszczał na podstawie faktury VAT w terminie 21 od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego. Za termin płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. W przypadku nieuregulowania w terminie jakichkolwiek należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący będzie naliczał odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
6. Opłaty za korzystanie z linii telefonicznej opisanej w § 7 ust. 3 po pkt 4) będą dokonywane w rozliczeniu ryczałtowym w kwocie netto (słownie:) powiększonej o podatek VAT, plus koszty przeprowadzonych z tego numeru rozmów po przekroczeniu kwoty ryczału, na podstawie zestawienia wykonanych połączeń według cen operatora, obsługującego daną linię telefoniczną.
7. Najemca będzie wykorzystywał media, o których mowa wyżej w sposób racjonalny, zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu umowy.
8. Rozliczenie między stronami opłat za wywóz nieczystości zostanie uregulowane w odrębnej umowie i na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
9. Gromadzenie i składowanie odpadów medycznych i komunalnych odbywa się wg procedury przyjętej u Wynajmującego i podlega kontroli.
10. Użyczający zastrzega sobie prawo do zmiany stawek za świadczenia dodatkowe w przypadku zmiany tych stawek, proporcjonalnie do wprowadzonej podwyżki.
11. Z tytułu refakturowania kosztów numeru telefonu opisanego w § 7 ust. 3 po pkt. 4 Najemca będzie uiszczał miesięcznie kwotę brutto (słownie:) plus koszty przeprowadzonych z tego numeru rozmów.
12. Podatek od nieruchomości ponosi Wynajmujący.
13. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawek za świadczenia dodatkowe w przypadku zmiany tych stawek, proporcjonalnie do wprowadzonej podwyżki.
14. Najemca będzie uiszczał do dnia 10 (dziesiątego) każdego miesiąca dodatkową opłatę na rzecz Wynajmującego w wysokości ... % od uzyskanego przez Najemcę w poprzednim miesiącu przychodów z tytułu prowadzonej na terenie CSK MSWiA w Warszawie działalności opisanej w § 3 ust. 1.

15. Najemca zobowiązany jest w terminie do dnia 5 (piątego) miesiąca przesłać Wynajmującemu oświadczenie o uzyskanych w poprzednim miesiącu przychodach wraz ze sprawozdaniem finansowym zawierającym zestawienie przychodów miesięcznych pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego.
16. Celem określenia i kontroli wysokości przychodu, a także wysokości i celowości dokonanych wydatków Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie wgląd w księgi rachunkowe Najemcy w tym wystawione faktury VAT.
17. Odmowa niezwłocznego przedstawienia dokumentacji określonej w ustępie poprzednim daje Wynajmującemu każdorazowe uprawnienie do naliczenia kary umownej w wysokości 5.000 (pięciu tysięcy) zł netto.
18. W razie różnicy w wysokości przychodów zadeklarowanej w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 15 i wynikającej z ksiąg rachunkowych, o których mowa w ust. 16 przyjmuje się za prawdziwą i stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty wysokość wynikającą z ksiąg rachunkowych.

§ 8

Wysokość czynszu opisanego w § 7 ust. 1 będzie automatycznie zwiększana od dnia 1 lutego każdego następnego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za jednomiesięcznym, pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy oraz bez konieczności zawierania pisemnego porozumienia stron. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie 12 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy. W przypadku ujemnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług w danym roku, czynsz najmu nie ulegnie zmianie.

Czas trwania umowy

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia przez okres **5 lat**.
2. Umowa wchodzi w życie w dniu

Rozwiązanie umowy

§ 10

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności w wypadku, jeżeli konieczność wypowiedzenia wynikać będzie z decyzji podmiotu tworzącego Wynajmującego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe,

RR

- 2) Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo dwukrotnego pisemnego wezwania do należytego realizowania umowy nie przestaje go używać w taki sposób,
 - 3) Najemca lokal zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażony na uszkodzenie lub utratę,
 - 4) Najemca prowadzi w lokalu sprzedaż alkoholu,
 - 5) Najemca dokona bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian i ulepszeń lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje,
 - 6) Najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części osobie trzeciej,
 - 7) Najemca utraci zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej lub do właściwego sądu zostanie złożony wniosek o otwarcie likwidacji Najemcy,
 - 8) Najemca zostanie skazany prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 9) Najemca złoży fałszywe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź zatai istotne okoliczności, mające wpływ na zawarcie niniejszej umowy.
3. Rozwiązanie umowy na podstawie ust. 2 pkt. 1) 2) 3) 4) 5) 6) może nastąpić pod warunkiem wcześniejszego wezwania w formie pisemnej pod rygorem nieważności do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem 14 dniowego terminu.
 4. Wynajmujący może w każdym czasie obowiązywania umowy dokonywać kontroli przestrzegania warunków umowy oraz zobowiązań wynikających z umowy. W tym celu Wynajmujący może kierować do Najemcy zapytania i może żądać wyjaśnień.
 5. O terminie planowanej kontroli, opisanej w ust. 4, Wynajmujący poinformuje Najemcę pisemnie pod wskazany w § 14 ust. 2 po pkt a) adres poczty e-mail z przynajmniej 1-dniowym wyprzedzeniem. Kontrola nie może być prowadzona w sposób zakłócający realizację działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 11

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania wraz z poczynionymi nakładami i ulepszeniami. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie Strony.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt ewentualnego doprowadzenia Przedmiotu umowy do stanu sprzed podpisania umowy obciąża Najemcę. Ustalenie stanu technicznego lokalu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony.
3. Wynajmującemu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, ani nie będzie dochodził zwrotu równowartości ulepszeń poczynionych na rzecz przedmiotu umowy od Wynajmującego.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującego Przedmiotu umowy w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Najemca jest zobowiązany doprowadzić Przedmiot najmu do stanu poprzedniego (przy uwzględnieniu zwykłego zużycia Przedmiotu najmu w toku prowadzenia działalności). Za zwrot Przedmiotu najmu Strony uznają opróżnienie Przedmiotu najmu z rzeczy i sprzętów umieszczonych w Przedmiocie najmu przez Najemcę lub osoby działające w jego imieniu, zwrot wszelkich kluczy, kodów dostępu oraz zgłoszenie Wynajmującemu gotowości do zwrotu opróżnionego Przedmiotu najmu i podpisania protokołu zwrotu Przedmiotu najmu.
2. Z dniem podpisania protokołu zwrotu Przedmiotu najmu przez obie Strony na Wynajmującego przechodzi powrotnie ryzyko uszkodzenia Przedmiotu najmu. Jeżeli w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Przedmiotu najmu nie zostanie zwrócony Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo do naliczenia i obciążenia Najemcy opłatą za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu do dnia podpisania przez obie Strony protokołu zwrotu Przedmiotu najmu. Opłata za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu wynosi 50 % czynszu brutto i będzie naliczona za każdy dzień bezumownego zajmowania przez Najemcę Przedmiotu najmu.
3. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy, a także obciążyć Najemcę kosztami magazynowania w wysokości 5 zł/m³ netto (słownie: pięć złotych 00/100) powiększone o należny podatek VAT za każdy dzień magazynowania lub zlecić usługę magazynowania osobie trzeciej.

Doręczenia

§ 13

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:
 - 1) Wynajmujący – Centralny Szpital Kliniczny MSWiA w Warszawie, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137,
 - 2) Najemca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, z tym zastrzeżeniem, że powiadomienie będzie wysłane listem poleconym. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia, 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.

Postanowienie końcowe

§ 14

Strony ustalają następujące osoby odpowiedzialne za prawidłową realizację postanowień niniejszej umowy:

- 1) Wynajmujący:

- a) pod względem organizacyjnym: tel.
e-mail:
- b) pod względem technicznym: tel.
e-mail:
- 2) Najemca:
- a) pod względem organizacyjnym: tel.
e-mail:
- b) pod względem technicznym: tel.
e-mail:

§ 15

Najemca jest zobowiązany do posiadania w okresie trwania umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą opisaną w § 3 ust. 1. Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię stosownej polisy ubezpieczeniowej do dnia zawarcia umowy. Kopia polisy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 16

1. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikających z niniejszej umowy.
2. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych w związku z realizacją niniejszej umowy, niemożliwych do rozstrzygnięcia polubownie, jest sąd powszechny, właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 18

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki do Umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Wzór oferty xls – zawierający formularz oferty i ofertę cenową.
3. Kopia polisy OC.


Rafał Felde
radca prawny