

Umowa nr/DAG/2020

zawarta w dniu pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego z siedzibą w Warszawie (02-097) przy ul. Banacha 1a, zakład leczniczy - Szpital Kliniczny Dzieciątka Jezus, ul. W.H. Lindleya 4, 02-005 Warszawa, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000073036, NIP 522-00-02-529, REGON 000288975 , zwanym dalej „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

.....
.....

a

..... prowadzącą/y działalność gospodarczą pod nazwą
.....
.....
zwaną/y dalej "Najemcą"

w wyniku postępowania konkursowego o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje lokalami użytkowymi o powierzchniach: 10 m², 12 m² i 28 m² z przeznaczeniem na, znajdującymi się w Pawilonie XIV, zwanymi w dalszej części umowy "lokałem" .
2. Obiekt opisany w ust.1 stanowi własność Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego w Warszawie, zaś jego Zarządcą jest Wynajmujący.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal, o którym mowa w § 1 ust.1 wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami, a Najemca przyjmuje lokal do używania i oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie

2. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z pomiarami wynajmowanych powierzchni, zawierający plan pomieszczeń, rodzaju i stanu technicznego instalacji i urządzeń znajdujących się w wydzielonych pomieszczeniach Pawilonu XIV stanowi załącznik Nr2 do niniejszej umowy.
3. Stan wynajmowanych pomieszczeń opisanych w protokole, o którym mowa w ust.2 będzie stanowił podstawę przy ocenie jego stanu po zakończeniu umowy najmu i zwrocie przedmiotu najmu Wynajmującemu.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu przez Najemcę może nastąpić wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
5. Wynajmujący ma prawo za powiadomieniem, przy współudziale Najemcy lub jego pracowników dokonywać kontroli lokalu, zgodności jego wykorzystywania przez Najemcę z zawartą umową, a Najemca zobowiązany jest taką kontrolę umożliwić
6. Najemca zobowiązany jest do oznaczenia na zewnątrz najmowanego lokalu (w świetle przynależnych do wynajmowanego lokalu witryn okiennych lub drzwiowych) tabliczką informacyjną identyfikującą Najemcę.
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać osobom trzecim lokal lub jego części w podnajem, użyczenie lub innej nie określonej w umowie formie.

§3

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny i wyposażenie lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego dokonania na własny koszt i we własnym zakresie bez ubiegania się o zwrot do Wynajmującego wszelkich remontów, adaptacji, ulepszeń i zmian przedmiotu najmu potrzebnych do przystosowania lokalu do prowadzenia
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż budynek Pawilonu XIV znajduje się pod opieką Stołecznego Konserwatora Zabytków i wszelkie prace budowlane i modernizacyjne powinny być przeprowadzane w porozumieniu i za zgodą Konserwatora..

§4

1. Najemca zobowiązany jest używać wynajęty lokal w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, w szczególności:
 - a. utrzymywać lokal w dobrym stanie sanitarnym i technicznym;
 - b. utrzymywać w lokalu i w jego obrębie ład i porządek;
 - c. przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy w lokalu.
2. Działania Najemcy nie mogą naruszać praw osób trzecich.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu.

§5

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
 - 1) powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej;
 - 2) powstałe w wyniku złego funkcjonowania, eksploatacji, kradzieży lub awarii instalacji technicznych, w które wyposażony jest lokal założonych lub zmodernizowanych przez Najemcę.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt1) skutki awarii usuwa Wynajmujący na własny koszt, a w przypadku o którym mowa w ust.1 pkt.2) Najemca na własny koszt.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt.2) Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkody powstałej z jego winy oraz w wyniku działania lub zaniechania swoich pracowników, bądź osób trzecich, przebywających w lokalu.

§6

1. Strony uzgadniają, że jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego to:
 - a) Najemca niezwłocznie zawiadomi o tym Wynajmującego i uzgodni z nim na piśmie termin ich wykonania. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę tego obowiązku, wynajmujący może żądać od Najemcy naprawienia szkody powstałej wskutek zaniechania tej czynności;
 - b) w przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, a obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest zapewnić Wynajmującemu w każdym czasie swobodny dostęp do lokalu. W przypadku awarii zagrażającej życiu lub mieniu Wynajmujący ma prawo wkroczyć do lokalu i usunąć awarię bez wcześniejszego powiadomienia Najemcy.

§7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu ustalony przez Strony miesięczny czynsz w kwocie netto: zł (słownie:.....). Wysokość czynszu stanowi iloczyn kwoty zł i liczby 50 m² powierzchni całkowitej lokalu (10 m² +12 m² +28 m²).Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy obowiązujący podatek VAT, co daje kwotę zł miesięcznie brutto.
2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest zapłacić Wynajmującemu opłaty dodatkowe naliczone przez Wynajmującego:
 - a. opłaty za rozmowy z w/w numeru wewnętrznego (wg billingu);

- b. opłaty eksploatacyjne za centralne ogrzewanie, energię elektryczną i wodę będą regulowane przez Najemcę w łącznej kwocie ryczałtowej w wysokości zł (słownie:.....) brutto miesięcznie. Wysokość ryczałtu może być aktualizowana jednostronnie przez Wynajmującego raz w kwartale na podstawie średnich kosztów zużycia mediów w wynajmowanym lokalu i przy uwzględnieniu ewentualnego wzrostu cen dostawców.
3. Strony dopuszczają możliwość założenia liczników zużycia energii elektrycznej i wody na wniosek i koszt Najemcy.
4. Czynsz i opłaty wymienione w ust.1 i 2 będą uiszczane przez Najemcę miesięcznie na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT, w terminie do 10 każdego następnego miesiąca na rachunek bankowy
5. Za termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez jego podpisu. Od czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy nie uiszczonych w terminie Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe, za każdy dzień opóźnienia od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

§8

Zwłoka w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy przekraczająca dwa pełne okresy płatności, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim udzieleniu Najemcy miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

§9

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz naprawienia ewentualnych szkód Najemca wpłaci w ciągu miesiąca od daty zawarcia umowy kaucję gwarancyjną w wysokości 2.000,00 zł.
2. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust.1 zostanie zdeponowana na koncie bankowym Wynajmującego i zwrócona Najemcy nie później niż miesiąc po ustaniu stosunku najmu, lub po wygaśnięciu umowy najmu albo protokolarnym zwolnieniu zajmowanego lokalu oraz po uregulowaniu kosztów naprawy ewentualnych zniszczeń lokalu lub jego wyposażenia przekraczających normalne zużycie oraz zaległości Najemcy wynikających z niniejszej umowy, a Najemca wyraża na to zgodę.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy, począwszy od dnia 01.01.2021r.z możliwością jej przedłużenia w drodze aneksu, jeżeli nie później niż na miesiąc przed terminem wygaśnięcia umowy żadna ze stron nie zgłosi zastrzeżeń.
2. Każdej ze stron, z ważnych przyczyn przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) oddania przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
 - 3) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez dwa kolejne miesiące.

§11

1. Wszelką korespondencję wynikającą z umowy Strony będą doręczać na następujące adresy:
 - a. Wynajmujący - ulica Lindleya 4, 02-005 Warszawa, pawilon XIV, piętro I, pokój nr 3;
 - b. Najemca -
2. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na podany adres podany w ust.1 uznaje się za doręczone.
3. Pisma przesłane drugiej stronie, nieodebrane, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.

§12

1. Najemca oświadcza i zobowiązuje się, że opuści oraz wyda lokal Wynajmującemu w dniu zakończenia umowy najmu. W przypadku, gdy Najemca nie zwolni lokalu w terminie ustalonym, Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do zamknięcia lokalu, a także do jego opróżnienia na koszt i ryzyko Najemcy.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu pozostaną wniesione przez niego rzeczy, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu Najemcy, może umieścić je w depozycie na koszt i ryzyko Najemcy, a po upływie 6 miesięcy dokonać ich zbycia w celu zaspokojenia swoich roszczeń w stosunku do Najemcy.
3. Jeżeli Najemca opuści zajmowany lokal bez wiedzy Wynajmującego, nastąpi komisyjne otwarcie i przejście lokalu oraz ustalenie ewentualnych uszkodzeń stanu

technicznego i braków w wyposażeniu lokalu i obciążenie Najemcy kosztami z tego tytułu zgodnie z kosztorysem sporządzonym przez Wynajmującego z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących cen i podatku VAT.

§13

Strony postanawiają, że:

1. po zakończeniu najmu Najemca zwróci lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia;
2. Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na remonty, ulepszenia, naprawy lub konserwacje lokalu oraz których celem było przystosowanie lokalu do działalności opisanej w § 2 ust.1 niniejszej umowy.

§14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§15

Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki do umowy:

1. Załącznik Nr 1- Oferta cenowa wraz z oświadczeniem Oferenta;
2. Załącznik Nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia podpisania umowy