

## UMOWA NAJMU nr \_\_\_\_\_

Zawarta w dniu ..... w Warszawie, pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego z siedzibą przy ul. Banacha 1a, 02-097 Warszawa, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem KRS 0000073036, NIP: 5220002529, REGON: 000288975, reprezentowanym przez:

.....,  
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....  
.....  
reprezentowaną przez:

.....  
.....  
zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, że dysponuje tytułem prawnym do obiektu przy ul. Banacha 1a w Warszawie – Centralny Szpital Kliniczny UCK WUM (zwanym dalej: „CSK”), na podstawie umowy użyczenia z dnia 07.07.2000r., w tym również do powierzchni, które stanowią przedmiot najmu.

### § 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem powierzchnię zlokalizowaną przed budynkiem głównym CSK UCK WUM w Warszawie przy ul. Banacha 1a z przeznaczeniem dla postoju taksówek w ilości 4 miejsc postojowych zgodnie z warunkami SIWK stanowiącej Załącznik nr 2 i Formularzem Oferty, stanowiącym Załącznik nr 1, będącymi integralną częścią niniejszej umowy.
2. Jakakolwiek zmiana wykorzystania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do jej rozwiązania bez wypowiedzenia z winy Najemcy.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia na prowadzenie działalności, o której mowa w § 2 ust. 1.

### § 3.

1. Z tytułu najmu powierzchni celem prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1 Najemca będzie płacił na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości wskazanej w Formularzu Oferty, w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł) + podatek 23% VAT tj. .... zł, co łącznie stanowi kwotę ..... zł brutto (słownie: ..... zł).

2. Płatność zostanie dokonana przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT. Podstawą płatności należności z tytułu najmu będzie prawidłowo wystawiona przez Wynajmującego faktura VAT, przesłana do siedziby Najemcy. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.
4. Czynsz o którym mowa w ust. 1 płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania powierzchni, wskazanego w Załączniku nr 3 do umowy
5. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie co 12 miesięcy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, od następnego miesiąca po miesiącu, w którym taki wskaźnik został ogłoszony przez GUS za rok ubiegły, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemca, najpóźniej w dniu zawarcia umowy złoży Wynajmującemu kopię aktualnej polisy OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na wartość nie mniejszą niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100). Najemca zobowiązuje się do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres najmu, co będzie potwierdzał dostarczeniem Wynajmującemu kserokopii kolejnej polisy.
7. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### § 4.

1. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 3).
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi po uprzednim wpłaceniu przez Najemcę kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto.
3. Kaucja stanowi kprawidłowego wykonania umowy oraz podlega zwrotowi w chwili rozwiązania umowy z wyłączeniem sytuacji, gdy umowa zostanie rozwiązana z winy Najemcy.

#### § 5.

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) Utrzymania w wyznaczonym miejscu postoju minimum jednej wolnej taksówki w godzinach 7:30 – 17:00
  - 2) Jednoczesnego postoju w wyznaczonym miejscu maksymalnie 4 taksówek;
  - 3) Oznakowania postoju;
  - 4) Utrzymania stawki za jeden kilometr przewozu nie większej niż 2,40 zł (w pierwszej strefie) przez cały okres trwania umowy
  - 5) Dbania o czystość przedmiotu najmu, w tym w okresie zimowym odśnieżania powierzchni wynajmowanej i bezpośrednio do niej przyległej i zabezpieczania jej przed ewentualnym poślizgnięciem osób trzecich
  - 6) Użytkowania przedmiotu najmu z należytą starannością i dbałością o powierzone mienie. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z wynajmowaną powierzchnią;
  - 7) Informowania UCK WUM o każdej zmianie dokonanej w zezwoleniu na prowadzenie działalności gospodarczej;
  - 8) Zachowania obowiązujących na terenie CSK przepisów BHP i ppoż.;
  - 9) Prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający funkcjonowania CSK UCK WUM;



- 10) ponoszenia odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie, pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w całym okresie trwania umowy;
  - 11) po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania, przekazania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, na co strony sporządzą protokół;
  - 12) ubezpieczenia na czas trwania niniejszej umowy na własny koszt swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych;
  - 13) przestrzegania przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Szpitala.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, akceptuje jego stan, do którego nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
  3. Najemca uprawniony jest do oznaczenia przedmiotu najmu swoim znakiem towarowym;
  4. W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy Najemca obowiązany jest dokonać napraw obciążających Najemcę i zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Przez „stan niepogorszony” strony umowy rozumieją stan techniczny nie gorszy niż z dnia wydania przedmiotu umowy i wynikający z protokołu przekazania przedmiotu umowy Najemcy, pomijając zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
  5. W przypadku pozostawienia w przedmiocie najmu ruchomości, w tym oznakowania i nie usunięcia ich przez Najemcę w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący uznaje, że Najemca wyzbył się własności rzeczy ruchomych poprzez porzucenie. W takiej sytuacji pozostawione rzeczy będą przez Wynajmującego usunięte, w tym również przekazane do utylizacji. Kosztami usunięcia i utylizowania rzeczy pozostawionych przez Najemcę Wynajmujący obciąży Najemcę, pokrywając te koszty z kaucji, zgodnie z § 9 ust. 3 umowy.
  6. Jeżeli Najemca pozostawi przedmiot umowy w stanie pogorszonym, z uwzględnieniem postanowień ust. 4, naprawa zostanie dokonana z wpłaconej przez Najemcę kaucji.
  7. Najemcy nie przysługuje prawo żądania od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace określone w ust 1, punkt 3)
  8. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z prowadzoną działalnością.

#### § 6.

1. Umowę zawiera się na okres 36 miesięcy, począwszy od dnia podpisania umowy do dnia .....z możliwością jej przedłużenia o kolejne 24 miesiące na wniosek Najemcy za zgodą Wynajmującego.
2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie Protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 3 do umowy.

#### § 7.

1. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o wszelkich szkodach powstałych w przedmiocie umowy niezwłocznie i niezależnie od obowiązku naprawienia szkód.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach, mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy.
3. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z realizacją niniejszej umowy czy działalności gospodarczej Najemcy, obciążają bezpośrednio Najemcę.
4. Jeżeli w czasie trwania umowy zaistnieje pilna potrzeba wykonania naprawy przez Wynajmującego, Najemca winien zawiadomić go o tym bezzwłocznie. Niedopełnienie tego

obowiązku przez Najemcę stanowi podstawę do żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem Najemcy.

5. Wynajmujący zapewnia Najemcy oraz upoważnionym przez niego podwykonawcom stały dostęp do wynajmowanej powierzchni (24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu).
6. W przypadku wystąpienia przeciwko UCK WUM z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z prowadzoną przez Najemcę na terenie Szpitala działalnością, Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie poniesione przez Wynajmującego koszty z nimi związane.
7. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za uszkodzenia i awarie taksówek oraz innych urządzeń Najemcy, w tym spowodowane umyślnie przez osoby trzecie, jak również za szkody wynikające z kradzieży lub włamań do pojazdów.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo do dokonywania bieżącej kontroli wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z umowy.

#### § 8.

1. Najemca nie ma prawa i nie może oddać przedmiotu niniejszej umowy w dzierżawę, najem, podnajem, użyczenie lub używanie osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może wykorzystać nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy na inne cele, niż wskazane w § 2.
3. Najemca nie ma prawa w żaden sposób wykorzystywać powierzchni przyległych do powierzchni wynajmowanej, w szczególności dróg i ciągów komunikacyjnych, na prowadzenie działalności.
4. Najemca nie ma prawa i nie może wnosić prawa wynajmu do podmiotu gospodarczego spółek cywilnych, czy spółek prawa handlowego, ani go obciążać pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia czy zniszczenia przedmiotu umowy zaistniałe z jego winy lub winy osób, za które ponosi odpowiedzialność oraz za ewentualne szkody osób trzecich, związane z realizacją niniejszej umowy.
6. Wynajmujący jest uprawniony do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym, bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń, w sytuacji gdy Najemca:
  - 1) nie prowadzi działalności określonej w § 2 w sposób ciągły, w dniach i godzinach wskazanych w niniejszej umowie,
  - 2) zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
  - 3) dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy i mimo wyznaczonego terminu nie podejmuje odpowiedniego działania w celu usunięcia stanu niezgodnego z umową,
  - 4) używa wynajętej powierzchni w sposób sprzeczny z umową,
  - 5) dokonał zabudowy wynajmowanej powierzchni bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 6) utraci zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej lub do właściwego sądu zostanie złożony wniosek o otwarcie likwidacji Najemcy.
  - 7) złoży fałszywe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę bądź zatai istotne okoliczności, mające wpływ na zawarcie niniejszej umowy;
  - 8) nie wpłacił kaucji gwarancyjnej w terminie o którym mowa w § 9 ust. 2;
  - 9) przerwał realizowanie umowy bez zgody Wynajmującego,
  - 10) nie uzupełnił kaucji gwarancyjnej w terminie, o którym mowa w § 9 ust 3;
  - 11) nie posiada aktualnej polisy ubezpieczenia.



Wynajmujący może skorzystać z przysługującego mu uprawnienia w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności uzasadniającej odstąpienie od umowy.

7. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 6 i w konsekwencji odstąpienia od umowy z winy Najemcy, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości równoważności dwumiesięcznego czynszu.
8. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Wynajmujący zastrzega sobie prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 200 zł netto za każdy incydent.
9. Wpłacona przez Najemcę kaucja zaliczona zostanie każdorazowo na poczet naliczonych kar umownych i nie będzie podlegała zwrotowi.
10. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
11. Wprowadzenie przez Najemcę jakichkolwiek ulepszeń i zmian w przedmiocie najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 9.

1. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań umownych, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1, tj. kwotę ..... zł (słownie: ..... ) na rachunek bankowy:


CSK – w BGK o numerze: 91 1130 1017 0020 0774 3920 0005

z adnotacją: „ Kaucja, najem powierzchni z przeznaczeniem dla postojów taksówek”.

2. Najemca wpłaci kaucję najpóźniej w dniu przekazania przedmiotu najmu, przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Wpłacona przez Najemcę kaucja, przeznaczona jest na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego pozostających w związku wykonywaniem niniejszej umowy, w tym również na pokrycie kosztów usunięcia i utylizacji rzeczy pozostawionych przez Najemcę po ustaniu najmu oraz na pokrycie kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.
4. W przypadku gdy Wynajmujący zaspokoi z kaucji gwarancyjnej jakiegokolwiek roszczenia wobec Najemcy, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej do wysokości, o której mowa w ust. 1, w terminie 10 dni od dnia pisemnego powiadomienia go o zaistniałym fakcie, pod rygorem rozwiązania umowy z winy Najemcy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń powstałych w związku z niniejszą umową w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu lub w drodze wzajemnych ustaleń może być rozliczona w inny sposób, na pisemny wniosek Najemcy. Jeżeli Najemca nie usunął ruchomości i czynności te wykonuje Wynajmujący na koszt Najemcy lub/i zgodnie z § 5 pkt. 6 przedmiot najmu zostanie pozostawiony w stanie pogorszonym, zwrot kaucji, pomniejszonej o koszty usunięcia i utylizacji rzeczy Najemcy lub/i konieczności naprawy przedmiotu najmu, następuje w terminie 14 dni od zakończenia przez Wynajmującego wskazanych czynności

#### § 10.

1. Z chwilą upływu terminu na jaki umowa została zawarta, dalsze korzystanie z przedmiotu umowy uważane będzie za korzystanie bezumowne.

ANIMOWANE 5  
 5  


2. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy naliczana będzie comiesięczna opłata w wysokości 200% dotychczasowego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc.
3. W razie zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności zmian organizacyjnych Szpitala związanych z jego działalnością statutową lub innych ważnych przyczyn, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 11.

1. Do nadzoru i kontroli nad realizacją niniejszej Umowy ze strony Wynajmującego wyznaczono:  
.....  
tel. .... e-mail .....
2. Do nadzoru i kontroli nad realizacją niniejszej Umowy ze strony Najemcy wyznaczono:  
.....  
tel. .... e-mail .....
3. Zmiany osób, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonuje się za pisemnym powiadomieniem Stron na adres wskazany w Umowie, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

§ 12.

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne miejscowo właściwe dla Wynajmującego.
3. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

p.o. Z-cy KIEROWNIKA  
Dział Administracyjno-Gospodarczy  
DSK i CKS UCK WUM  
*Paulina Dudek*  
Paulina Dudek

p.o. KIEROWNIKA  
Dział Administracyjno-Gospodarczy  
DSK i CKS UCK WUM  
*Karol Zelazowski*  
Karol Zelazowski

Z-ca DYREKTORA UCK WUM  
ds. Administracyjno-Technicznych  
*Małgorzata Kowalczyk*  
Małgorzata Kowalczyk