

## PROJEKT - UMOWA NAJMU nr .....

zawarta w dniu .....2023 r. roku, w Warszawie pomiędzy:

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

Marzenę Kowalczyk – Z-ca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Administracyjnych działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30.09.2022 r.,  
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w ..... przy ul. .... zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS ..... reprezentowaną przez: .....

lub

..... przedsiębiorcą wpisanym do CEIDG, NIP ..... działającym pod firmą ....., z siedzibą w ..... przy ul. ...., nr PESEL ..... zamieszkałym w ..... przy ul. ...., zwanym dalej w treści umowy „Wykonawcą”.

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert dotyczącego zadania pn.: „Najem powierzchni 83,12 m<sup>2</sup> w celu prowadzenia organizacji pożytku publicznego – fundacji w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego UCK WUM w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 63A” Strony zawarły umowę o następującej treści:

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje tytułem prawnym do obiektu przy ul. Żwirki i Wigury 63A, na podstawie umowy użyczenia z dnia 02.03.2016 r., w tym również do powierzchni, która stanowi przedmiot najmu oraz że powierzchnia ta nie jest obciążona prawami osób trzecich.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem powierzchnię usługową o powierzchni 83,12 m<sup>2</sup>, zgodnie z warunkami i treścią konkursu ofert i Formularza Oferty, które stanowią odpowiednio Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2, będące integralną częścią niniejszej umowy. Powierzchnia ta położona jest w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego im. Józefa Polikarpa Brudzińskiego UCK WUM w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 63A, zwanego dalej „Przedmiotem najmu”, znajdującego się w pasażu na poziomie pierwszego piętra pomiędzy blokiem A-H, D-E oraz na poziomie -1 pomieszczenie nr -1B 061C (plan powierzchni stanowi Załącznik nr 3a, 3b, 3c do umowy).
3. Przedmiot najmu przeznaczony będzie na prowadzenie organizacji pożytku publicznego. Wynajmujący dopuszcza prowadzenie działalności w godzinach 06:00 – 22:00.
4. Jakkolwiek 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.

5. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa i oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia na prowadzenie działalności, o której mowa w § 1 ust. 3.
6. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od daty przekazania przez Wynajmującego Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej na trzy dni przed jego planowanym rozpoczęciem.

## § 2.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za całą powierzchnię Przedmiotu najmu w wysokości zaproponowanej w ofercie, tj.: ogółem czynsz miesięcznie: ..... zł netto (słownie: .....), wraz z należnym podatkiem VAT (obecnie w wysokości 23%) w kwocie ..... zł (słownie: .....), co stanowi kwotę brutto w wysokości: ..... zł (słownie: .....).
2. Wartość czynszu zawiera opłaty za energię ciepłą, wodę i wywóz nieczystości komunalnych.
3. Opłata za energię elektryczną obliczana będzie, w miesięcznych okresach rozliczeniowych, na podstawie wskazań podlicznika za zużycie kWh na podstawie ceny jednostkowej za 1kWh, zgodnie z umową, którą Wynajmujący ma podpisaną z dostawcą energii elektrycznej. Faktura będzie wystawiona po otrzymaniu faktur od dostawców, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania ostatniej faktury za dany okres rozliczeniowy. Płatność za faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Zmiana cen przez dostawców nie wymaga aneksu do umowy.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.
5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania powierzchni, wskazanego w Załączniku nr 4.
6. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, 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.
7. Czynsz najmu płatny jest z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
8. Jeżeli zobowiązanie do dokonywania płatności za wynajem rozpocznie się lub przestanie obowiązywać w trakcie miesiąca, czynsz zostanie opłacony proporcjonalnie do czasu trwania umowy najmu w danym okresie, a opłata za energię elektryczną zostanie obliczona przez Wynajmującego, na podstawie odczytu z podlicznika.
9. Najemca, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia 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 zł 00/100). Najemca zobowiązuje się do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres najmu, co będzie potwierdzał dostarczeniem Wynajmującemu kserokopii kolejnej polisy.
10. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 3.

1. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (Załącznik nr 4).
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi po uprzednim wpłaceniu przez Najemcę kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto.

### § 4.

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu wymagane prawem pozwolenie, zezwolenia, wszelkie zaświadczenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia działalności oraz dokonania zgłoszeń wymaganych prawem oraz uzyska niezbędne opinie. Wszelkie prace związane z dostosowaniem Przedmiotu najmu do wymaganej działalności Najemca wykona własnym staraniem na koszt własny.
2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, pozwoleń koncesji, o których mowa w ust. 1
3. Najemca zobowiązany jest, na wezwanie Wynajmującego, do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności zgodnie z przepisami prawa, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia z wyłącznej winy Najemcy.
4. Wynajmujący nie dopuszcza obrotu wyrobami alkoholowymi, tytoniowymi i jakimikolwiek użytkami na wynajmowanym terenie.

### § 5

1. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) dbania o czystość Przedmiotu najmu;
  - 2) użytkowania Przedmiotu najmu z należytą starannością i dbałością o powierzone mienie;
  - 3) utrzymywania wynajmowanych pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym przez cały okres obowiązywania umowy, wykonywania bieżących napraw, konserwacji i remontów w zakresie budowlanym i instalacyjnym, w szczególności instalacji wentylacji (wraz z urządzeniami). Utrzymywanie Przedmiotu najmu w stanie zgodnym z zaleceniami Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz zaleceń wynikających z przeglądów okresowych obiektów zgodnie z zapisami art. 62 ustawy Prawo budowlane;
  - 4) prowadzenia zabiegów dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w Przedmiocie najmu i koordynacji tych zabiegów z Wynajmującym;
  - 5) informowania Wynajmującego o każdej zmianie dokonanej w zezwoleniu na prowadzenie działalności;
  - 6) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i P-poż, za co ponosi pełną odpowiedzialność prawno-materialną, w tym wyposażenia Przedmiotu najmu w niezbędny sprzęt p.poż na koszt własny w ilościach wymaganych przepisami prawa;
  - 7) informowania służb technicznych Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji do niego należących, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie najmu, a także do natychmiastowego podjęcia niezbędnych działań celem uniknięcia dalszych szkód w Przedmiocie najmu;
  - 8) zapewnienia uprawnionym przedstawicielom Wynajmującego nieograniczonego dostępu do Przedmiotu najmu;
  - 9) prowadzenia działalności na własne ryzyko i odpowiedzialność;

- 10) prowadzenia działalności w sposób niezakłócający funkcjonowania Wynajmującego;
  - 11) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z winy Najemcy w okresie trwania umowy;
  - 12) na każde żądanie Wynajmującego udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom Przedmiot najmu do skontrolowania, szczególnie pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego, jak również w celu dokonania niezbędnych napraw;
  - 13) wskazania Wynajmującemu adres i nr telefonu osoby upoważnionej do otwarcia Przedmiotu najmu na wypadek nagłej konieczności wejścia do Przedmiotu najmu, poza godzinami prowadzenia działalności przez Najemcę. Dane te powinny być uaktualniane na bieżąco;
  - 14) współpracy z przedstawicielem Działu Administracyjno-Gospodarczego Wynajmującego oraz firmą prowadzącą ochronę w obiekcie Wynajmującego w zakresie dotyczącym przestrzegania przepisów porządkowych i przeciwdziałania kradzieżom powierzonego mienia;
  - 15) zwrotu Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, po zakończeniu umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem najmu, akceptuje jego stan, do którego nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
  3. W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy Najemca obowiązany jest dokonać napraw obciążających Najemcę i zwrócić Przedmiot najmu 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 najmu i wynikający z protokołu przekazania Przedmiotu najmu Najemcy, pomijając zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania. W razie, gdy Najemca nie wykona zobowiązania wynikającego z niniejszego postanowienia w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy najmu Wynajmujący uprawniony jest do zlecenia wykonania niezbędnych napraw na jego koszt i ryzyko bez zgody sądu (wykonanie zastępcze).
  4. W przypadku pozostawienia w Przedmiocie najmu ruchomości, w tym oznakowania i nieusunięcia ich przez Najemcę w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący uznaje, że Najemca wyzbył się własności rzeczy ruchomych poprzez porzucenie.
  5. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z prowadzoną działalnością.

## § 6

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian, nakładów ani ulepszeń Przedmiotu najmu.
2. Jeżeli Najemca zmienił, ulepszył Przedmiot najmu lub dokonał nakładów, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać wszelkie ulepszenia i nakłady albo żądać przywrócenia, przez Najemcę i na koszt Najemcy, Przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. W przypadku zatrzymania ulepszeń, nakładów lub zmian przez Wynajmującego Najemcy nie przysługuje zwrot żadnych poniesionych kosztów na ulepszenia i nakłady.
3. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy jakichkolwiek poniesionych przez niego nakładów i ulepszeń, mających na celu przystosowanie Przedmiotu najmu do potrzeb wykonywanej działalności i jest uprawniony do ich zatrzymania bez zwrotu kosztów. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt aranżacji i wyposażenia Przedmiotu najmu oraz do dostosowania Przedmiotu najmu na potrzeby prowadzenia swojej działalności. Najemcy nie będzie przysługiwało żadne roszczenie o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów,

a wszelkie dokonane nakłady i ulepszenia Wynajmujący będzie uprawniony zatrzymać. Podstawą dokonania aranżacji będzie opracowana przez Najemcę, stanowiąca załącznik do jego Oferty, koncepcja graficzna. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zgłoszenia uwag do koncepcji, a Najemca zobowiązuje się uwzględnić uwagi Wynajmującego i wprowadzić do niej stosowne zmiany.

5. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe będą wykonywane wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia. Przebieg prac zostanie uzgodniony ze służbami technicznymi szpitala oraz nie może być uciążliwy dla normalnego funkcjonowania Szpitala.
6. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały Przedmiotu najmu lub budynku, w którym Przedmiot najmu się znajduje;
  - b) przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych. Najemca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo pożarowe Przedmiotu najmu, a w szczególności wyposażenie pomieszczenia w gaśnice i utrzymanie ich w pełnej sprawności technicznej, informowanie Wynajmującego o wszelkich zauważonych usterkach w systemach ppoż.
6. Najemca oraz jego pracownicy muszą odbyć szkolenie z instrukcji bezpieczeństwa pożarowego budynku Wynajmującego.

#### § 7

1. Przed przystąpieniem do jakiegokolwiek planowanego remontu, wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót.
2. Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z Wynajmującym i uzyskać jego pisemną zgodę na wykonanie wszelkich prac w zakresie napraw i bieżącej konserwacji przekazanego Przedmiotu najmu.
3. Prace mogą być wykonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie i/lub uprawnienia stosowne do rodzaju prowadzonych prac, i/lub pod kierownictwem takich osób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w odniesieniu do zastosowanych materiałów, narzędzi, urządzeń. Wszelkie prace wykonane zostaną na koszt Najemcy, który nie będzie miał roszczenia do Wynajmującego o zwrot poniesionych kosztów.
4. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

#### § 8.

1. Umowę zawiera się na okres 36 miesięcy, począwszy od dnia ..... do dnia .....
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość wydłużenia okresu obowiązywania umowy o kolejne 24 miesiące na wniosek Najemcy za zgodą Wynajmującego.

#### § 9.

1. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o wszelkich szkodach powstałych w Przedmiocie najmu 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 najmu.
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 Wynajmującemu 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 urządzeń Najemcy, w tym spowodowane umyślnie przez osoby trzecie, jak również za szkody wynikające z kradzieży lub włamań. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Przedmiocie najmu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie Przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo do dokonywania bieżącej kontroli wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z umowy.

#### § 10.

1. Najemca nie ma prawa i nie może oddać Przedmiotu najmu 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 § 1 ust. 3.
3. Najemca nie ma prawa w żaden sposób wykorzystywać powierzchni przyległych do powierzchni wynajmowanej, w szczególności ciągów komunikacyjnych, na prowadzenie działalności.
4. Najemca nie ma prawa i nie może wnosić prawa najmu do podmiotu gospodarczego spółek cywilnych, czy spółek prawa handlowego, ani go obciążać pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za zobowiązania finansowe powstałe od dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Najemca i nowy Najemca.

6. 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.
7. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń jeżeli Najemca nie wykonuje obowiązków umownych, w tym w szczególności:
  - 1) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem;
  - 2) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa;
  - 3) zaniedbuje Przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie;
  - 4) prowadzi w Przedmiocie najmu inną działalność niż określoną w § 1 ust. 3.
8. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu na zaprzestanie naruszeń i usunięcie ewentualnych skutków tych naruszeń z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn, w szczególności w sytuacji gdy Najemca:
  - 1) nie rozpoczął prowadzenia działalności we wskazanym w § 1 ust. 6 terminie,
  - 2) prowadzi działalność poza godzinami określonymi w umowie,
  - 3) dopuszcza się naruszenia postanowień niniejszej umowy i mimo wyznaczonego terminu nie podejmuje odpowiedniego działania w celu usunięcia stanu niezgodnego z umową,
  - 4) używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
  - 5) dokonał zabudowy Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 6) utraci zezwolenie na prowadzenie działalności 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) przerwał realizowanie umowy bez zgody Wynajmującego,
  - 9) nie posiada aktualnej polisy ubezpieczenia,
  - 10) nie wpłacił kaucji gwarancyjnej w terminie o którym mowa w § 11 ust. 1,
  - 11) nie uzupełnił kaucji gwarancyjnej w terminie, o którym mowa w § 11 ust. 4,
  - 12) zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
  - 13) Przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie Przedmiotu najmu na działalność, o której mowa w § 1 ust. 3,
  - 14) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w Przedmiocie najmu nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 3,
  - 15) zachodzi konieczność przeznaczenia Przedmiotu najmu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na potrzeby własne Wynajmującego,
  - 16) zgłoszone zostały prawa osób trzecich,
  - 17) w razie zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy, w szczególności zmian organizacyjnych Wynajmującego związanych z jego działalnością statutową lub innych ważnych przyczyn.
9. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 7 i 8 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

10. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 7 i 8 ust. 1-9, niezależnie od skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia do rozwiązania umowy, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości równowartości dwumiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1.
11. 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.
12. Wpłacona przez Najemcę kaucja zaliczona zostanie każdorazowo na poczet naliczonych kar umownych i nie będzie podlegała zwrotowi.
13. Strony zastrzegają sobie w odniesieniu do wszystkich zastrzeżonych w umowie kar umownych prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych w niniejszej Umowie kar umownych na zasadach ogólnych.
14. Wprowadzenie przez Najemcę jakichkolwiek ulepszeń i zmian w przedmiocie najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
15. Podstawy do rozwiązania i wypowiedzenia umowy opisane w niniejszej umowie nie wpływają na możliwości wypowiedzenia i rozwiązania umowy zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

#### § 11.

1. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązań umownych, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1, tj. kwotę ..... zł (słownie: .....  
.....) na rachunek bankowy w BGK o numerze: 91 1130 1017 0020 0774 3920 0005 z adnotacją: „Kaucja, najem powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie usług na terenie UCK WUM”.
2. Najemca wpłaci kaucję gwarancyjną 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 z wykonywaniem niniejszej umowy, w tym również na pokrycie kosztów usunięcia i utylizacji rzeczy pozostawionych przez Najemcę po ustaniu Najmu.
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 gwarancyjna 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, zwrot kaucji, pomniejszony o koszty usunięcia i utylizacji rzeczy Najemcy, następuje w terminie 14 dni od zakończenia przez Wynajmującego wskazanych czynności.
6. Wynajmujący zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.

#### § 12.



1. Z chwilą upływu terminu na jaki umowa została zawarta, dalsze korzystanie z Przedmiotu najmu uważane będzie za korzystanie bezumowne.
2. Za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu naliczana będzie comiesięczna opłata w wysokości 200% dotychczasowego czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc.

#### § 13.

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.

Wszelkie pisma kierowane

- 1) do Wynajmującego będą doręczane na adres: Dziecięcy Szpital Kliniczny UCK WUM w Warszawie, ul Żwirki i Wigury 63A, 02-091 Warszawa;
- 2) do Najemcy będą doręczane do miejsca Przedmiotu Najmu, znajdującego się w budynku Dziecięcego Szpitala Klinicznego UCK WUM, na poziomie pierwszego piętra w pasażu pomiędzy blokiem A-H lub D-E.

#### § 14.

1. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez Przedmiot najmu, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
2. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń Przedmiotu najmu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, urządzenia, przewody i inne, których demontaż okaże się niezbędny.

#### § 15

1. Każda ze stron oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), dalej jako „RODO”, w odniesieniu do danych osobowych udostępnianych w

treści umowy obejmujących w szczególności dane osobowe pracowników / współpracowników, osób reprezentujących strony.

2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, dotyczy także danych osobowych, które strony udostępnią sobie w związku lub w celu realizacji umowy.
3. Treść aktualnej klauzuli informacyjnej:
  - a) Najemcy stanowi załącznik nr [...] do Umowy / znajduje się na stronie internetowej: [...],
  - b) Wynajmującego znajduje się na stronie internetowej: <https://uckwum.pl/o-nas/rodo/>.
4. Administrator, każdy w swoim zakresie, zobowiązuje się spełnić obowiązki wynikające z RODO, w szczególności obowiązków informacyjny, wobec osób, których dane udostępnia.

#### § 16

W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub miało stać się nieważne, nie wpływa to na ważność całej umowy, która w pozostałej części pozostaje nienaruszona. W takim przypadku Strony Umowy zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień umowy nowymi postanowieniami, zbliżonymi celem do postanowień uznanych za nieważne.

#### § 17

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.
5. W przypadku różnic pomiędzy treścią umowy a treścią załączników przeważające znaczenie ma treść umowy.

Najemca

Wynajmujący

#### Załączniki:

Załącznik nr 1 – Treść Konkursu ofert

Załącznik nr 2 – Formularz oferty

Załącznik nr 3a, 3b, 3c – Rysunek – rzut wnek w pasażu oraz na poziomie -1

Załącznik nr 4 – Protokół zdawczo-odbiorczy