

UMOWA NAJMU

nr

zawarta w dniu w Karczewie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Lecznictwa Otwartego w Karczewie z siedzibą w Karczewie, adres: 05-480 Karczew ul. Otwocka 28, 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 XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000173126, NIP 5321662517, REGON 010487980, reprezentowanym przez Piotra Banasiaka – Dyrektora, uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru KRS, która stanowi załącznik do umowy, zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....
.....

zwanym/ą w treści umowy „Najemcą”,

zwanymi dalej osobno „Stroną” zaś łącznie „Stronami”,

zwana dalej „Umową”.

W związku z §1 ust. 2 Uchwały Nr XLIII/403/2013 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 3 września 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Karczew w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Lecznictwa Otwartego w Karczewie, w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w przeprowadzonym przez Wynajmującego przetargu na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Strony zawierają Umowę w poniższej treści.

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo dysponowania budynkiem o powierzchni użytkowej 1154,22 m², posadowionym na działkach o nr. ew. 708 i 6/1 obręb 13, położonym w Karczewie przy ul. Otwockiej 28 i ma prawo oddawać w najem osobom trzecim powierzchnię znajdującą się w tym budynku niewykorzystaną przez niego na cele prowadzenia działalności leczniczej.
2. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje w najem powierzchnię 60,65 m², położoną w budynku, o którym mowa w ust. 1, obejmującą pomieszczenia znajdujące się na II piętrze budynku, zwaną dalej „przedmiotem najmu”.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do używania dla celów prowadzenia w nim działalności w postaci udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radiologii i diagnostyki obrazowej.
2. W ramach prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do prowadzenia pracowni radiologicznej, która będzie:
 - 1) ogólnodostępna,
 - 2) czynna co najmniej przez 5 godzin dziennie od poniedziałku do piątku w dni robocze,
 - 3) zapewniała opisywanie badań rtg, w tym stomatologicznych, przez lekarza radiologa w terminie do 4 dni roboczych od dnia wykonania badania,
 - 4) wyposażona w sprzęt, w tym do wykonywania badań rtg stomatologicznych, posiadający wszelkie wymagane przepisami prawa dopuszczenia i aktualne przeglądy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do rozpoczęcia w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w ust. 1, w terminie do 30 dni od dnia zawarcia Umowy.

§3

1. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiot najmu nadaje się do użytku, o którym mowa w §2 i jest wolny od wad.

2. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu rozpoczęcia okresu najmu, o którym mowa w §8 Umowy.
3. Najemca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy widział przedmiot najmu, znany mu jest jego stan techniczny i wyposażenie i ja akceptuje.
4. Stan techniczny przedmiotu najmu oraz jego wyposażenie zostaną potwierdzone przez Strony na piśmie w protokole zdawczo – odbiorczym. Protokół będzie sporządzony w dniu przekazania przedmiotu najmu Najemcy.

§4¹

1. W przypadku uznania przez Najemcę, że przedmiot najmu wymaga zaadaptowania w celu prowadzenia w nim pracowni radiologicznej, Najemca zobowiązuje się do wykonania prac adaptacyjnych na własny koszt.
2. Projekt adaptacji pomieszczeń przedmiotu najmu Najemca ma obowiązek przedstawić Wynajmującemu do akceptacji przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych. Wartość nakładów nie podlega zwrotowi po zakończeniu najmu, chyba że rozwiązanie Umowy nastąpi przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta, z winy Wynajmującego, zgodnie z §9 ust. 4 i 5 Umowy.
3. Jeżeli projekt, o którym mowa w ust. 2, będzie wymagał opinii, uzgodnień lub pozwoleń, Najemca zobowiązany jest je uzyskać, a kopie dokumentów przekazać Wynajmującemu. Rozpoczęcie prac adaptacyjnych może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
4. Najemca ma obowiązek pisemnie powiadomić Wynajmującego o zakończeniu prac adaptacyjnych. Niezwłocznie po dokonaniu powyższego powiadomienia Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan przedmiotu najmu po wykonanych pracach adaptacyjnych.

§5

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu miesięcznie, na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego, w wysokości zł netto za 1m² powierzchni przedmiotu najmu powiększone o należny podatek VAT, tj. złotych brutto (słownie:).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obliczanych na podstawie kalkulacji obejmującej w szczególności: ogrzewanie przedmiotu najmu, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej, podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz inne opłaty obciążające Wynajmującego – stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu, proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni przedmiotu najmu.
3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 3 do Umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o ich zmianie.
5. Czynsz najmu płatny jest za dany miesiąc z góry w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca - na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego - przelewem na jego rachunek bankowy wskazany w fakturze.
6. Opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych płatne są na podstawie faktur VAT lub not księgowych wystawianych przez Wynajmującego każdorazowo przelewem na jego rachunek bankowy wskazany w fakturze, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury Najemcy.
7. W przypadku nieregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał Najemcy ustawowe odsetki za opóźnienie.
8. W przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu Wynajmujący będzie dokonywał zaliczenia bieżących wpłat w pierwszej kolejności za związane z zaległością należności uboczne (odsetki) a następnie na zalegające świadczenia główne.
9. Jako zaległość Strony określają wymagalną należność z tytułu czynszu oraz odsetki należne za okres od dnia wymagalności czynszu najmu do dnia jego uiszczenia.
10. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§6

1. Najemca zobowiązuje się do:

¹ Postanowienia §4 nie dotyczą dotychczasowego najemcy przedmiotu najmu, w przypadku wybrania jego oferty jako najkorzystniejszej w przetargu.

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem i niedokonywania , bez zgody Wynajmującego, zmian sprzecznych z tymi właściwościami i przeznaczeniem,
- 2) przeprowadzania w okresie obowiązywania Umowy drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu (malowanie, naprawa armatury, wymiana żarówek i innych źródeł światła itd.),
- 3) zachowania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) ścisłego przestrzegania porządku i regulaminów Wynajmującego, a w szczególności w zakresie regulacji: p.ppoż., BHP, przepisów sanitarnych,
- 5) nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części,
- 6) ubezpieczenia przedmiotu najmu od zalania, pożaru i kradzieży,
- 7) zapewnienia gospodarowania odpadami (zawarcia w tym zakresie umów z odbiorcami odpadów), w tym ich unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w zakresie elewacji budynku. Szyld pracowni radiologicznej Najemcy zobowiązany jest umieścić na terenie nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę samowoli budowlanej, Wynajmujący, w której może zobowiązywać Najemcę do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.

§7

1. Wynajmujący jest zobowiązany do:
 - 1) zapewnienia swobodnego dojazdu i wstępu do pomieszczeń przedmiotu najmu Najemcy, jego pracownikom i osobom korzystającym ze świadczeń udzielanych przez Najemcę,
 - 2) udostępnienia Najemcy powierzchni koniecznej do umieszczenia szyldu zawierającego logo Najemcy - na terenie nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu – którego treść i wielkość oraz miejsce Strony uzgodnią (bez pobierania dodatkowych opłat z tego tytułu),
 - 3) udostępnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych, z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 7 Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
3. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niezbędnym do umówionego użytku przez cały okres najmu. Wynajmujący zobowiązuje się do należytego utrzymania stanu technicznego budynku, dachu i instalacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. 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. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, w związku z obowiązkami wynikającymi z ust. 2 i 3, Najemca obowiązany jest :
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego;
 - 2) umożliwić niezwłocznie Wynajmującemu swobodny dostęp do pomieszczeń przedmiotu najmu w celu dokonania napraw.
6. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust. 4, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej w skutek działania lub zaniechania Najemcy.
7. Wynajmujący oświadcza, że nie podejmie oraz nie zezwoli na podjęcie przed osoby trzeciej działalności konkurencyjnej wobec działalności prowadzonej przez Najemcę na terenie budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

§8

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 grudnia 2022 roku do dnia 10 grudnia 2023 roku.

§9

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, a w szczególności :
 - a) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczenia się samowoli budowlanej;
 - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części;

- d) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w §2 ust. 1;
- 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie Umowy.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków Umowy.
3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, jak również w przypadku wygaśnięcia Umowy z upływem okresu, na który została zawarta, Najemca nie ma prawa do zwrotu poniesionych nakładów w związku z adaptacją przedmiotu najmu.
4. Najemca może rozwiązać Umowę przed upływem okresu, na który została zawarta, z winy Wynajmującego, w przypadku gdy Wynajmujący rażąco narusza swoje obowiązki określone w Umowie i nie zaniecha tych naruszeń pomimo wyznaczonego przez Najemcę terminu nie krótszego niż 1 miesiąc.
5. W przypadku rozwiązania Umowy przez Najemcę przed upływem okresu, na który została zawarta, z winy Wynajmującego, z przyczyn, o których mowa w ust. 4, Najemca ma prawo dochodzić od Wynajmującego zwrotu wartości nakładów poniesionych na adaptację przedmiotu najmu, przy czym przy określaniu wartości nakładów do zwrotu uwzględnione będzie zużycie nakładów w chwili rozwiązania Umowy oraz długość okresu pozostałego do zakończenia Umowy zgodnie z §8 Umowy.

§10

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu (wolnego od rzeczy, w tym mebli i wyposażenia ruchomego pracowni radiologicznej) w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniach pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w §3 ust. 4 Umowy.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§11

1. Osobą upoważnioną przez Wynajmującego do koordynowania i nadzoru nad realizacją Umowy jest:, nr tel., adres e-mail:
2. Osobą upoważnioną przez Najemcę do koordynowania i nadzoru nad realizacją Umowy jest:, nr tel., adres e-mail:

§12

Wszystkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem bezskuteczności.

§13

1. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikające z Umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać ugodowo, w przypadku braku takiej możliwości spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§14

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

Załączniki:

1. ogłoszenie o przetargu,
2. oferta Najemcy,
3. wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe,

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 3 do umowy najmu z dnia

Wykaz i kalkulacja opłat dodatkowych

1. Energia - wg metrażu na podstawie bieżących faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę energii – płatność miesięczna;
2. Ogrzewanie - wg metrażu na podstawie bieżących faktur wystawionych dla Wynajmującego przez dostawcę ciepła– płatność miesięczna (źródło ogrzewania: Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.);
3. Woda i ścieki – wg założeń 4 m³ woda+ 4 m³ ścieki wg obowiązujących stawek dla Wynajmującego –płatność półroczna;
4. Podatek od nieruchomości – płatność jednorazowa wg metrażu na podstawie aktualnych stawek.