

WZÓR

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu w Warszawie
pomiędzy

Wojskowym Instytutem Medycyny Lotniczej z siedzibą w Warszawie i adresem w Warszawie (01-755) przy ulicy Krasińskiego 54/56, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000180451, NIP: 1180059744, REGON: 010132188, zwanym dalej „Wynajmującym”,

reprezentowanym przez:

plk dr n. med. Alicją TROCHIMIUK – Dyrektora Instytutu,

a

.....,
.....,
zwaną/zwanym dalej „Najemcą”,
zwanymi łącznie dalej „Stronami”,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasińskiego 54/56, obejmującej działkę ewidencyjną nr 5/43 z obrębu 7-02-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział VI Księga Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00439348/1 oraz że jest właścicielem budynków na tej nieruchomości usytuowanych.
2. Przedmiotem umowy jest najem części opisanej wyżej w ust. 1 nieruchomości, **usytuowanej na parterze budynku nr 3 o powierzchni 69,70m²**.
3. Szczegółowy opis części nieruchomości będącej przedmiotem najmu (wykaz pomieszczeń) stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Przedmiot najmu jest przeznaczony do prowadzenia usług medycznych-pracownia protetyczna.
5. Niniejsza umowa zostaje zawarta w wykonaniu przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu nieograniczonego nr, w wyniku którego Najemca zaproponował najwyższą cenę najmu.
6. Wynajmujący oświadcza, że w dniu Minister Obrony Narodowej [Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej] wyraził zgodę na najem części nieruchomości, o której mowa w ust. 1-4 powyżej.

7. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część nieruchomości, o której mowa w ust. 1-4 powyżej, zaś Najemca zobowiązuje się z tytułu korzystania z przedmiotu najmu płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, o którym mowa w § 3 poniżej.

§ 2

Czas obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy z mocą obowiązywania odr.
do.....r.

§ 3

Czynsz najmu i opłaty dodatkowe

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz netto w wysokości zł (*słownie: ...*) miesięcznie, powiększony o należny podatek VAT wg stawki tego podatku obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego z tego tytułu. Na dzień zawierania niniejszej umowy stawka ta wynosi 23%, a czynsz brutto wynosi kwotę zł (*słownie: ...*).
2. Oprócz czynszu najmu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu dodatkowe opłaty miesięczne, powiększone o należny podatek VAT wg stawki tego podatku obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego z tego tytułu, przy czym na dzień zawierania niniejszej umowy stawka ta wynosi 23%, z tytułu:
 - 1) zużycia energii cieplnej,
 - 2) zużycia energii elektrycznej,
 - 3) podatków i opłat lokalnych, w tym w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości,
 - 4) składowania i wywozu śmieci i odpadów medycznych,
 - 5) sprzątnięcia pomieszczenia,
 - 6) innego, jaki okaże się konieczny do korzystania przez Najemcę z lokalu.
3. Opłaty dodatkowe określone w ust. 2 wyżej będą ulegać zmianie w oparciu o stosowne przepisy, a także zmiany w cennikach dostawców mediów.
4. Czynsz oraz opłaty dodatkowe płatne są w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury, refaktury lub noty obciążeniowej w drodze przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego - Bank PEKAO S.A. nr: **35 1240 6247 1111 0000 4976 2110**.
5. Strony zgodnie postanawiają, iż za datę zapłaty czynszu i opłat dodatkowych przez Najemcę uważana będzie data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. W przypadku opóźniania się Najemcy z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych, Wynajmujący ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
7. W przypadku zmiany stawki podatku VAT zmiana stawki następuje z dniem wejścia w życie aktu prawnego zmieniającego stawkę.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.

9. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 4

Kaucja

1. Zabezpieczenie wszelkich roszczeń z tytułu należności wynikających z umowy najmu stanowi kaucja gwarancyjna zwrotna w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu, która zostanie zwrócona bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności Stron i przejściu lokalu przez Wynajmującego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wadium wpłacone przez Najemcę przed przystąpieniem do przetargu, stanowiącego podstawę do zawarcia niniejszej umowy, zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ust. 1 powyżej. Pozostała część wpłaconego wadium zostaje zaliczona na poczet czynszu najmu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w § 3 pkt 10 niniejszej umowy, w terminie jednego miesiąca od zmiany stawki.

§ 5

Warunki najmu

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu świadczenia usług medycznych, stosownie z posiadanymi uprawnieniami i pozwoleniami, z uwzględnieniem uwarunkowań otoczenia przedmiotu najmu, będącego częścią podmiotu leczniczego – Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności, która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej z siedzibą w Warszawie.
3. Działalność Najemcy nie może w żadnym stopniu kolidować z bieżącą działalnością Wynajmującego.
4. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować czy poddzierżawiać.
6. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu w chwili podpisania umowy jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
7. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. W przypadku uchylania się od sporządzenia protokołu lub odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.

8. Za braki i szkody (zniszczenia, nadmierne zużycie przedmiotu najmu, wynikające z eksploatacji niezgodnej z przeznaczeniem, braku wymaganych obsług technicznych, konserwacji i napraw) odpowiada Najemca.

§ 6

Obowiązki i uprawnienia Stron

1. Najemca obowiązany jest w szczególności do:
 - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu,
 - 3) utrzymywania w należytych stanie wszelkich instalacji znajdujących się w przedmiocie najmu,
 - 4) utrzymywania w przedmiocie najmu i jego najbliższym otoczeniu czystości.
2. W razie niedokonania przez Najemcę, mimo ciążącego na nim obowiązku, napraw o których mowa w ust. 1 powyżej, Wynajmującemu przysługuje prawo wykonania tych napraw na koszt Najemcy we własnym zakresie, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego i wyznaczeniu mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego terminu do dokonania napraw.
3. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, pracownicy Wynajmującego mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, jak również Straży Pożarnej.
4. Najemca zobowiązuje się również udostępnić pracownikom Wynajmującego lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania prac przez Wynajmującego obciążających Najemcę.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu bez wcześniejszego poinformowania Najemcy.
6. Najemca zobowiązuje się czuwać nad całością przedmiotu najmu i o każdym przypadku zagrożenia mienia zawiadomić niezwłocznie Wynajmującego.
7. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody z winy Najemcy lub jego klientów.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za szkody na rzeczach oraz na osobach powstałe w przedmiocie najmu na skutek działań niezawinionych przez Wynajmującego.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy lub jego klientów znajdujące się w przedmiocie najmu.
10. Na Najemcy ciąży obowiązek ubezpieczenia urządzeń, aparatury, itp. posadowionych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

11. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu najmu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych oraz ochrony środowiska.
12. Najemcę oraz jego pracowników obowiązuje przepustkowy system wchodzenia i wjeżdżania na teren będący we władaniu Wynajmującego.
13. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązującego u Wynajmującego porządku, regulaminu korzystania z miejsc czasowego postoju pojazdów samochodowych oraz zarządzeń wewnętrznych, wydanych przez Dyrektora Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej.
14. Wynajmujący zapewnia Najemcy 24 – godzinny dostęp do obiektu we wszystkie dni roku.
15. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za ewentualne zakłócenia w dostawie mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od niego.
16. Wynajmujący zastrzega sobie wyłączenie wszelkiej odpowiedzialności odszkodowawczej za zdarzenia mogące wyniknąć wobec pracowników Najemcy na terenie Wynajmującego podczas wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
17. Najemca ponosi odpowiedzialność za zniszczenia wynikłe z jego winy w trakcie wykonywania usługi objętej niniejszą umową i zobowiązany jest do ich usunięcia w trybie pilnym na własny koszt.

§ 7

Remonty, ulepszenia i modernizacje

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący dopuszcza przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) Najemca przedstawi Wynajmującemu do akceptacji – przed rozpoczęciem prac budowlanych – pozytywnie zaopiniowany przez właściwy organ projekt oraz kosztorys budowlany planowanych prac,
 - 2) Najemca może przystąpić do realizacji planowanych prac wyłącznie po uzyskaniu akceptacji Wynajmującego,
 - 3) Najemca pokryje w całości koszty prac budowlanych w okresie ich realizacji,
 - 4) Najemca po zakończeniu prac budowlanych przedłoży Wynajmującemu stosowne pozwolenia na użytkowanie lokalu, jeśli takowe będzie wymagane prawem budowlanym lub innymi przepisami.
3. W przypadku adaptacji Najemca jest zobowiązany do zastosowania elementów w tej samej technologii, o tych samych lub lepszych parametrach technicznych i jakości w stosunku do istniejących oraz całkowicie kompatybilnych z istniejącymi. W odniesieniu do istniejących instalacji, Najemca zobowiązany jest w pierwszej kolejności do ich rozbudowy, a w przypadku braku technicznej możliwości uprawniony jest do budowy odrębnej instalacji po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia na własny koszt szkód oraz nieczystości powstałych podczas prac adaptacyjnych.

5. Najemca nie ma obowiązku przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z jego przejścia, a Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia przedmiotu najmu dokonane przez Najemcę bez względu na wartość poniesionych nakładów.
6. Nakłady Najemcy na przedmiot najmu przechodzą na Wynajmującego po ustaniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
7. Najemcy nie służą roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb.
8. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów poniesionych nakładów oraz że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.
9. W przypadku gdy Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest taka zgoda, zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego, w przeciwnym wypadku Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8

Rozwiązanie umowy i zwrot przedmiotu najmu

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) pozostawiania przez Najemcę w zwłóce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności – po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Najemcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
 - 2) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 5 ust. od 1 do 6 umowy,
 - 3) gdy Najemca nie uzupełnił kaucji w sposób wskazany w § 4 ust. 3 umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do uzupełnienia,
 - 4) gdy Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi na terenie Wynajmującego albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - 5) stwierdzenia, że Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo, gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostanie narażony na uszkodzenie,
 - 6) gdy z uwagi na potrzebę zapewnienia realizacji statutowych celów i zadań własnych Wynajmującego związanych z dzielnością Wynajmującego jako podmiotu leczniczego lub realizacją przez Wynajmującego zadań mobilizacyjnych konieczne okaże się zagospodarowanie lokalu w inny sposób niż określony niniejszą umową */na dzień zawarcia niniejszej umowy cele i zadania własne Wynajmującego określone zostały w zarządzeniu Nr 41/Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 października 2017 r. w sprawie zatwierdzenia statutu*

instytutu badawczego pod nazwą "Wojskowy Instytut Medycyny Lotniczej Dz.Urz.MON.2017.198".

2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. W przypadku uchylania się od sporządzenia protokołu lub odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
3. Stan techniczny przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu nie może być gorszy niż wynikający z normalnego zużycia.
4. Używanie przedmiotu najmu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu nie uważa się za zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony mimo uiszczenia przez Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Wynajmującego, o której mowa w ust. 5 poniżej.
5. W okresie, o którym mowa w ust. 4, Najemca zobowiązany jest do uiszczania kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, stanowiącej przedmiot najmu, w wysokości 200% miesięcznego czynszu brutto.
6. Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić w formie pisemnej.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.
4. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
 - 1) dla Wynajmującego: Wojskowy Instytut Medycyny Lotniczej; ul. Krasieńskiego 54/56; 01-755 Warszawa;
 - 2) dla Najemcy:
5. Sprawy sporne, wynikające z realizacji niniejszej umowy, w przypadku braku porozumienia, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załącznik do niniejszej umowy stanowi wykaz wynajmowanych pomieszczeń (Załącznik nr 1).

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....