

## UMOWA NAJMU NR ...

zawarta w dniu ..... w Warszawie  
między

**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 XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000180451, NIP: 1180059744, REGON: 010132188,

zwanym dalej „Wynajmującym”,  
reprezentowanym przez:

.....

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 Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00439348/1 oraz że jest właścicielem budynków na tej nieruchomości usytuowanych.
2. Przedmiotem umowy jest najem części nieruchomości, o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, usytuowanej w części wschodnio-południowej nieruchomości, z wejściem od strony ul. Z. Krasińskiego, będącej własnością Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej w Warszawie na okres 60 miesięcy.
3. Przeznaczeniem najmu terenu opisanego w pkt. 2 jest jego najem na plac zabaw dla przedszkola.
4. Szczegółowy opis części nieruchomości będącej przedmiotem najmu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Niniejsza umowa zostaje zawarta w ramach przeprowadzonego przez Wynajmującego przetargu nieograniczonego nr 01/2026 w wyniku, którego Najemca zaproponował najwyższą cenę najmu.

6. Wynajmujący oświadcza, że w dniu [.....] Minister Obrony Narodowej [Prezes Prokuratury 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 60 miesięcy z mocą obowiązywania od .....r. 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 z tytułu:
  - 1) podatków i opłat lokalnych, w tym w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości,
  - 2) inne, jakie okażą się konieczne do korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu.
3. Najemca zapewni na własny koszt wywóz i utylizację odpadów i śmieci powstałych w trakcie korzystania z przedmiotu najmu. W przypadku korzystania z kontenerów Wynajmującego, Najemca będzie obciążany miesięcznie dodatkowo częścią kosztów, na podstawie osobnego porozumienia, zgodnie z cenami odbiorców, na zasadzie refakturowania, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług.
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 o numerze ....
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 w wysokości maksymalnej 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. Waloryzacja następuje na podstawie jednostronnego pisemnego powiadomienia Najemcy i obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powiadomienie zostało doręczone Najemcy. Zmiana wysokości czynszu dokonana na podstawie niniejszego ustępu nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.

#### **§ 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 przejęciu 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 ust. 8 niniejszej umowy.

#### **§ 5**

##### **Warunki najmu. Przekazanie przedmiotu najmu**

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę na potrzeby prowadzonej przez niego działalności oświatowo-wychowawczej, stosownie z posiadanymi uprawnieniami i pozwoleniami, z uwzględnieniem uwarunkowań otoczenia przedmiotu najmu, będącego częścią podmiotu leczniczego Wojskowego Instytutu Medycyny Lotniczej z siedzibą w Warszawie. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za uzyskanie i utrzymywanie przez cały okres obowiązywania Umowy wszelkich zezwoleń, zgód, wpisów do ewidencji, decyzji administracyjnych oraz spełnienie wymagań wynikających z przepisów prawa niezbędnych do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu.
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 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 uchylenia się od sporządzenia protokołu lub odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego. Wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym Najemca otrzyma klucze dostępowe wraz z procedurą korzystania z przedmiotu najmu.

## **§ 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) do zapewnienia na własny koszt wyposażenia placu zabaw w urządzenia stabilne i bezpieczne w użytkowaniu dla dzieci oraz jego ewentualnego wygradzenia,
  - 3) do uzyskania zgody Wynajmującego na sposób i rodzaj montażu urządzeń i instalacji placu zabaw, sposobu oraz rodzaju ewentualnego wygradzenia terenu,
  - 4) utrzymywania, staraniem własnym i na własny koszt, w należyтым stanie technicznym i higienicznym wszelkich urządzeń i instalacji posadowionych na przedmiocie najmu,
  - 5) utrzymywania w przedmiocie najmu i jego najbliższym otoczeniu czystości, w tym zagospodarowanie we własnym zakresie powstałych odpadów,
  - 6) niezwłocznego usuwania wszelkich uszkodzeń, awarii i usterek urządzeń oraz elementów wyposażenia placu zabaw, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo osób korzystających z przedmiotu najmu,
  - 7) niezwłocznego wyłączenia z użytkowania oraz odpowiedniego zabezpieczenia urządzeń lub elementów wyposażenia placu zabaw, których stan techniczny może stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia użytkowników, do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.
2. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu przedmiot w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku odmowy udostępnienia przedmiotu najmu, pracownicy Wynajmującego mają prawo do wejścia na teren przedmiotu najmu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, lub Straży Pożarnej.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu bez wcześniejszego poinformowania Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się czuwać nad całością przedmiotu najmu i o każdym przypadku zagrożenia mienia zawiadomić niezwłocznie Wynajmującego.
5. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody w przedmiocie najmu, urządzeniach i wyposażeniu powstałych z winy Najemcy i jego klientów.

6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za szkody na rzeczach oraz na osobach powstałe w przedmiocie najmu na skutek działań niezawinionych przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu.
8. Na Najemcy ciąży obowiązek ubezpieczenia mienia, które wniesie do przedmiotu najmu.
9. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności obejmującej działalność prowadzoną w przedmiocie najmu, na sumę gwarancyjną nie niższą niż[...] zł. Najemca zobowiązany jest utrzymywać ubezpieczenie w nieprzerwanym okresie obowiązywania Umowy oraz przedkładać Wynajmującemu kopię aktualnej polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy oraz każdorazowo w terminie 7 dni od zawarcia umowy ubezpieczenia na kolejny okres ochrony. Nieutrzymywanie ubezpieczenia lub nieprzedłożenie dokumentów potwierdzających objęcie ochroną ubezpieczeniową, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego 7-dniowego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
10. Najemca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu najmu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych oraz ochrony środowiska.
11. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązującego u Wynajmującego porządku.
12. Najemca może umieścić tablicę informacyjną po uzyskaniu odrębnej zgody Wynajmującego.

## **§ 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 instalacyjnych – pozytywnie zaopiniowany przez właściwy organ projekt planowanych prac,
  - 2) Najemca może przystąpić do realizacji planowanych prac wyłącznie po uzyskaniu akceptacji Wynajmującego,
  - 3) Najemca pokryje w całości koszty prac instalacyjnych, montażowych w okresie ich realizacji,
  - 4) Najemca po zakończeniu prac przedłoży Wynajmującemu stosowne pozwolenia na użytkowanie przedmiotu najmu, jeśli takowe będzie wymagane prawem budowlanym lub innymi przepisami.

3. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia na własny koszt szkód oraz nieczystości powstałych podczas prac instalacyjnych, montażu czy adaptacji.
4. Najemca ma obowiązek przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia jego przejęcia.
5. Najemcy nie przysługują roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb.
6. 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.
7. W przypadku, gdy Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w przedmiocie najmu 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 rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) pozostawania przez Najemcę w opóźnieniu z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności – po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległego czynszu i wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty,
  - 2) naruszenia przez Najemcę postanowienia § 5 ust. 5 umowy,
  - 3) Najemca zostanie zagrożony lub objęty formalnym postępowaniem prawnym na wypadek niewypłacalności Najemcy (postępowanie upadłościowe, egzekucyjne itp.),
  - 4) Najemca nie uzupełnił kaucji w przypadku wskazanym w § 4 ust. 3 umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
  - 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) Najemca utraci uprawnienia, zezwolenia, wpisy do właściwych rejestrów lub ewidencji albo inne decyzje administracyjne wymagane przepisami prawa do prowadzenia działalności prowadzonej w przedmiocie najmu lub działalność ta zostanie zakazana albo ograniczona w sposób uniemożliwiający realizację celu, na jaki przedmiot najmu został oddany w najem.
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.

## **§ 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 VAT 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. Krasińskiego 54/56; 01-755 Warszawa;
  - 2) dla Najemcy: .....
5. Strony wyznaczają następujące osoby jako upoważnione do realizacji umowy w zakresie wynikającym z zapisów i obowiązków umowy:
  - 1) Ze strony Wynajmującego: ....., e- mail: ....., tel.: .....
  - 2) Ze strony Najemcy: ....., e- mail: ....., tel.: .....
6. Sprawy sporne, wynikające z realizacji niniejszej umowy, w przypadku braku porozumienia, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Załącznik do niniejszej umowy stanowi opis przedmiotu najmu wraz z jego umieszczeniem na terenie Wynajmującego (Załącznik nr 1).

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....

**Załączniki:**

Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu Zamówienia

Załącznik nr 2 – Oferta z dnia .....

Załącznik nr 3 – Kopia polisy OC od prowadzonej działalności

Załącznik nr 4 – Protokół zdawczo odbiorczy przedmiotu najmu

Załącznik nr 5 - Procedura korzystania z przedmiotu najmu