

***ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE ZOSTANĄ
WPROWADZONE DOTREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY***

UMOWA NAJMU Nr/2018

zawarta w dniu 2018r. w Warszawie pomiędzy:

**Centrum Onkologii-Instytutem im. Marii Skłodowskiej-Curie z siedzibą w Warszawie,
adres: ul. Wawelska 15B, 02-034 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803,
Regon 000288366, NIP 5250008057, zwanym dalej Wynajmującym, którego reprezentuje:
Prof. dr hab.n.med. Jan Walewski – Dyrektor**

a

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

zwaną dalej Najemcą, którego reprezentuje:

.....

Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”

*Zważywszy, iż Najemca wygrał przetarg pisemny na wynajęcie lokalu użytkowego,
z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, ogłoszony przez Wynajmującego
na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r.
w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez
przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. Nr 97, poz.
443 z późn. zm.),*

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

- 1.** Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie, w których znajduje się lokal użytkowy stanowiący przedmiot Umowy.
- 2.** Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, zwany dalej „lokałem” o łącznej powierzchni 115,12 m², w którego skład wchodzi:
 - a.** pomieszczenie apteki wraz z zapleczem, znajdujące się na poziomie 0 w Budynku Krwiodawstwa o pow. 108,91 m²,

- b. magazyn, znajdujący się na poziomie -1 w Budynku Krwiodawstwa o pow. 6,21 m².
3. Szczegółowy plan lokalu oraz opis znajdujących się w nich instalacji i urządzeń stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
 4. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu zawarcia Umowy lokal jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich.
 5. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokal z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, czynnej 6 dni w tygodniu (od poniedziałku do soboty), której działalność nie będzie zakłócać realizacji statutowych zadań Wynajmującego.
 6. Zabroniona jest jakakolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu przez Najemcę.

§ 2

1. Wynajmujący z dniem ... 2018 r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokal, o którym mowa w § 1 ust.2 na warunkach określonych w Umowie.
2. Przekazanie Najemcy lokalu i jego zwrot Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron. Opis lokalu zawarty w załączniku nr 1 do Umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Najemca nie może podnajmować wynajętego lokalu ani oddawać do bezpłatnego używania innym osobom bez zgody Wynajmującego.
4. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem umowy i utrzymywania stałych kontaktów:
 - a. z Najemcą Wynajmujący wyznacza p. tel. ...-
..... email :@.....
 - b. z Wynajmującym Najemca wyznacza p. tel. ...-
...-..., email :@.....

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajętym lokalu apteki ogólnodostępnej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 6 września 2001 r. *Prawo farmaceutyczne*.
2. Najemca jest zobowiązany do:
 - a. Uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu;
 - b. Wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia apteki ogólnodostępnej;
 - c. Urządzenia wnętrza i witryn lokalu w sposób estetyczny, zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego;
 - d. Zapewnienia personelu niezbędnego do prowadzenia apteki ogólnodostępnej;
 - e. Uruchomienia apteki dla klientów indywidualnych nie później niż w terminie 7 dni od daty wydania przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu, o którym mowa w § 1 ust.2;
 - f. Prowadzenia działalności w sposób, który nie będzie zakłócał realizacji statutowych zadań; Wynajmującego.
 - g. Przestrzegania postanowień Umowy.
3. Ponadto Najemca zobowiązuje się do:
 - a. Wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
 - b. Ubezpieczenia lokalu na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych,

- c. Utrzymywania lokalu na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na jego wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem.
- d. Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę nie mniejszą niż 500 000 zł oraz utrzymania ważnego ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy.

§ 4

1. Najemca może dokonywać na swój koszt przebudowy, adaptacji i przeróbek w wynajętym lokalu wyłącznie w zakresie uzgodnionym wcześniej na piśmie z Wynajmującym. W szczególności Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonać zmiany aranżacji pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. a.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu technicznego oraz inspekcji lokalu, w terminie uzgodnionym z Najemcą.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia na zewnątrz i wewnątrz budynku, w którym znajduje się lokal tablic i napisów z nazwą apteki, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym i po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. Utrzymywanie wynajmowanego lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym,
 - b. Ochronę wynajmowanego lokalu przed osobami trzecimi oraz ochronę przeciwpożarową lokalu,
 - c. Remonty i naprawy wynajmowanego lokalu oraz bieżącą konserwację znajdujących się w nim instalacji i urządzeń tj. m.in. wymiany żarówek lub innych źródeł światła, naprawę i konserwację, drzwi, zamków w drzwiach.
2. Wynajmujący ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
 - a. Utrzymanie i działanie doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, wodnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i innych opisanych w załączniku nr 1,
 - b. Utrzymanie i naprawy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych opisanych w załączniku nr 1, powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy i zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów znajdujące się w lokalu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez pracowników lub klientów Najemcy.
6. W przypadku gdy w okresie obowiązywania Umowy wystąpi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca poniesie koszty naprawienia szkód, które powstaną wskutek zaniechania.
7. W przypadku opisanym w ust.6 Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze stron termin wykonania napraw obciążających Wynajmującego.
8. W przypadku nie cierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń losowych pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu do wynajętego lokalu w celu zabezpieczenia przedmiotu najmu.

§ 6

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu wynosi00 PLN (słownie: złotych 00/100), co odpowiada kwocie PLN za m². Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.
2. Poczynając od drugiego roku obowiązywania Umowy czynsz najmu ulega corocznie podwyższeniu według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski, w przypadku gdy wskaźnik wykaże wartość dodatnią.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia poza czynszem najmu następujących kosztów związanych z eksploatacją lokalu:
 - a. kosztów energii elektrycznej, według wskazań licznika zainstalowanego w lokalu i aktualnych cen energii elektrycznej, pobieranych przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b. kosztów wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen pobieranych przez dostawcę tych mediów,
 - c. kosztów energii cieplnej ogrzewania lokalu według aktualnych cen pobieranych przez dostawcę energii cieplnej, naliczonych odpowiednio do zajmowanego metrażu,
 - d. kosztów odbioru, wywozu i utylizacji odpadów komunalnych – według ryczałtu w wysokości 336 zł brutto (słownie: trzysta trzydzieści sześć zł 00/100),
 - e. kosztów rozmów telefonicznych według wykazu dostarczonego przez Wynajmującego,
 - f. kosztów sprzątania holu wejściowego przy wejściu „C”, wg ryczałtu w kwocie 270,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt złotych 00/100).
4. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płacić od dnia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
5. Czynsz najmu będzie płatny z góry w terminie 7 dni roboczych od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego. Faktury Wynajmujący będzie wystawiać do 7 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
6. Opłaty określone w ust. 3 płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego.
7. Opłata, o której mowa w ust. 3 pkt d i f podlegać będzie waloryzacji na zasadach określonych w ust. 2.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki określone w ustawie z dnia 8 marca. *o terminach zapłaty w transakcjach handlowych*.
9. Wadium w kwocie 150 000,00 PLN wpłacone przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
10. Tytułem zabezpieczenia zobowiązań wynikających z Umowy Najemca wnosi kaucję w formie pieniężnej, ważną przez cały okres obowiązywania Umowy, w wysokości miesięcznego czynszu najmu brutto.

§ 7

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,

- b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt a umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każde stwierdzone uchybienie.
2. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym w § 8 ust. 4, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
 3. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

1. Umowa niniejsza obowiązuje przez 5 lat od dnia zawarcia,
2. Z ważnych przyczyn, a zwłaszcza w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań, każda ze stron może rozwiązać umowę za pisemnym wypowiedzeniem, którego okres wynosi 3 miesiące kalendarzowe. .
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności, uprzedzając o tym fakcie Najemcę na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych, oraz w przypadkach, gdy Najemca rażąco narusza postanowienia § 3 umowy. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Najemca może zabrać ulepszenia przedmiotu najmu, bądź też za zgodą Wynajmującego będzie mógł pozostawić ulepszenia na warunkach uzgodnionych przez strony.
5. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan lokalu oraz wskazania liczników.
6. Koszty podatku od nieruchomości przez cały okres obowiązywania umowy będzie ponosił Wynajmujący.

§ 9

1. Zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA