

**UMOWA NAJMU  
POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

zawarta w dniu ..... w Warszawie,

pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą w Warszawie (02-091), ul. Żwirki i Wigury 61, NIP: 525 – 00 – 05 – 828, REGON: 000288917, reprezentowanym przez:

mgr Małgorzatę Rejnik – Kanclerza Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego, zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

.....reprezentowaną  
przez ....., zwaną w dalszej części umowy  
**NAJEMCĄ.**

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 3163 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkami, położonej w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 24/26, działka nr 5/1 z obrębu 5-05-11, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer ..... zwanej dalej nieruchomości.
2. Odpis z księgi wieczystej ..... stanowi **załącznik nr 1** do umowy.
3. Na działce tej posadowione są niżej wymienione budynki:
  - Budynek przy ul. Marszałkowskiej 24/26, oznaczony ewidencyjnie nr 1, 7.0/1.0 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 5460,37 m<sup>2</sup>.
  - Budynek administracji oznaczony ewidencyjnie nr 9, 2.0/1.0 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 740,56 m<sup>2</sup>.
  - Budynki pomocnicze o różnicowanym przeznaczeniu w tym:
    - Budynek oznaczony numerem 7 – centralna tlenownia, przynależny do budynku nr 1,
    - Budynek oznaczony B – garaż, przynależny do budynku nr 1,
    - Budynek oznaczony A – była kotłownia, przynależny do budynku 1.
4. Na działce znajduje się także wewnętrzny plac z możliwością parkowania.

**Załącznik nr 5 W**

5. Zestawienie powierzchni będących przedmiotem najmu oraz plan z oznaczeniem przedmiotu najmu stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
6. Wykaz oddanych do używania **Najemcy** sprzętu i wyposażenia budynku stanowi **Załącznik nr 3** do umowy.

**§ 2**

1. **Wynajmujący** oddaje do używania przedmiot najmu o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> wraz z możliwością korzystania z wewnętrznego placu, a **Najemca** przyjmuje w najem.
2. **Najemca** przeznaczy przedmiot najmu na cele związane z prowadzoną przez **Najemcę** działalnością gospodarczą, zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowych.
3. **Najemca** oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu.

**§ 3**

1. Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w § 2 przedmiotu najmu stwierdzony zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił **załącznik nr 4** do niniejszej umowy.

**§ 4**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia ..... r.

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

**§ 5**

1. **Najemca** zobowiązuje się do używania powierzchni określonych w § 2 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób nie zakłócający działalności użytkowników sąsiednich budynków i lokali.
2. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego.

**Załącznik nr 5 W**

3. **Najemca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym.
4. Bez pisemnej zgody wynajmującego **Najemca** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. **Najemca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.
6. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń **Najemcy** na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**.
7. **Najemca** ma prawo do bezpłatnego korzystania z ..... miejsc parkingowych na wewnętrznym placu .
8. **Najemca** oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu inwestycje i adaptacje, o których mowa w ust. 3 i 4, przechodzą na własność **Wynajmującego** a **Najemca** nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu poniesionych nakładów.
9. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
10. Najemca zobowiązuje się do zawarcia polisy pełnego ubezpieczenia Przedmiotu najmu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla przedmiotu najmu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,
11. Najemca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia, o którym mowa w ust 9 i 10 przez cały okres trwania niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, a następnie w dniu zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia
12. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w ciągu 3 miesięcy od zawarcia niniejszej umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.

## **UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

### **§ 6**

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się wydać **Najemcy** przedmiot najmu określony w § 2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. **Wynajmujący** zapewni **Najemcy** dostęp do urządzeń sanitarnych znajdujących się w budynku, ponadto łączy telefoniczne oraz dostawę wody, ciepła i energii elektrycznej do najmowanych pomieszczeń.
4. **Wynajmujący** ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale upoważnionego przedstawiciela **Najemcy**. **Najemca** zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez **Wynajmującego** po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

## **CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

### **§ 7**

1. Strony ustalają, że czynsz najmu netto za jeden miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł netto (słownie: ...../100) przy czym do czynszu najmu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
2. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie, co 12 miesięcy począwszy od stycznia 2018 r. wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS, zmiana stawki nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. **Najemca** jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją budynku określonych w **Załączniku Nr 5** do Umowy (opłaty eksploatacyjne).

**Załącznik nr 5 W**

5. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 4, rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego** w ciągu 14 dni od daty wpływu do niego faktury wystawionej przez dostawcę mediów.
6. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy **Wynajmującego**:  
**Bank Millennium 50 1160 2202 0000 0003 0814 1841**
7. **Wynajmujący** zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT za czynsz najmu nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
9. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez **Najemcę** jest data uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
10. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
11. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy **Najemca** zobowiązany jest do wpłacenia **Wynajmującemu** kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 1 tj. kwotę ..... zł (słownie: ...../100) na rachunek bankowy:  
**Bank Millennium 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638**  
Na poczet kaucji **Wynajmujący** zalicza **Najemcy** wadium, wpłacone w postępowaniu przetargowym. Jeżeli wysokość kaucji przewyższa wysokość wadium **Najemca** zobowiązany jest do wpłaty uzupełniającej w terminie 14 dni od zawarcia umowy.
12. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto, o której mowa w § 7 ust. 2. Kaucja zostanie rozliczona zgodnie z ust. 13 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 8 ust 5. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy**:  
.....
13. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu najmu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest **Najemca** na podstawie Umowy wraz odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń **Wynajmującego** przysługujących mu zgodnie z Umową.
14. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT): .....

15. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:

Ze strony **Wynajmującego**:

..... tel. (22) ....., e-mail: .....

Ze strony **Najemcy**:

..... tel. .... e-mail: .....

Strony oświadczają, że ww. osoby nie są upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w ich imieniu oraz że zmiana tych osób nie wymaga zawarcia aneksu i będzie odbywać się w trybie pisemnego zawiadomienia.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 8**

1. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 12 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, lecz nie wcześniej niż po upływie połowy umownego czasu trwania najmu.
2. Rozwiązanie umowy z zachowaniem 12 – miesięcznego okresu wypowiedzenia może nastąpić przed upływem połowy umownego czasu trwania najmu, jeżeli:
  - a. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia działalności przez **Wynajmującego**,
  - b. **Wynajmujący** otrzyma wiążącą prawnie decyzję organów władzy publicznej dotyczącą przeznaczenia jednego lub większej liczby budynków, której wykonanie uczyni niemożliwym kontynuowanie najmu.
3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu za trzy kolejne okresy płatności,
  - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wynajmującego**,
  - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
  - nie złożenia przez **Najemcę** w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego poddania się w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych do wysokości rocznego czynszu oraz wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni

**Załącznik nr 5 W**

- od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 8,
4. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
  5. Podstawą ustalenia stanu technicznego powierzchni, o których mowa w § 2 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
  6. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 9**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Strony zobowiązują się do ugodowego rozstrzygnięcia wszelkich sporów mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia spór rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby wynajmującego..
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla **Najemcy** i dwóch dla **Wynajmującego**.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**