

**UMOWA NAJMU ...../2022/ZP**

zawarta w dniu ..... r.

pomiędzy **Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego  
Warszawa-Targówek**

z siedzibą w Warszawie, 03-545, przy ul. Tykocińskiej 34,  
reprezentowanym przez Marcina Jakubowskiego – Dyrektora  
posiadającym

Nr NIP 524-27-48-756, Regon 145950090,  
zwanym w dalej WYNAJMUJĄCYM,

a

.....  
zwanym dalej NAJEMCĄ,  
o następującej treści

**Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia przeznaczona na prowadzenie apteki:
  - 1) położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Łojewskiej 6 w Warszawie. Powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 147,10 m<sup>2</sup>.
  - 2) położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Poborzańskiej 6 w Warszawie. Powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 163,34 m<sup>2</sup>.
  - 3) położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Rembielińskiej 8 w Warszawie. Powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 153,28 m<sup>2</sup>.  
znajdująca się na nieruchomości będącej we władaniu wynajmującego.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi łącznie 463,72 m<sup>2</sup>.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu na zawarcie niniejszej umowy.

## § 2

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot najmu, co Najemca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu najmu wraz z planem przedmiotu najmu oraz oświadczeniem, że przedmiot najmu został przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia ..... r., zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie najmu.
3. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu.

## § 3

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności – prowadzenie apteki.
2. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.

## Obowiązki stron

### § 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. 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

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu najmu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;

3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu;
4. nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części.

## § 6

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia:
  - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
  - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
  - 3) odnawiania przedmiotu najmu w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu najmu w należytej czystości, malowania całego przedmiotu najmu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.

Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych

## § 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
  - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego na piśmie;
  - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu- najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust.1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy
3. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Najemcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

## Czynsz

### § 8

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:

- a) ..... zł. (słownie: ..... złotych) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT** za powierzchnię położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Łojewskiej 6 w Warszawie.
- b) ..... zł. (słownie: ..... złotych) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT** za powierzchnię położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Poborzańskiej 6 w Warszawie.
- c) ..... zł. (słownie: ..... złotych) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT** za powierzchnię położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Rembielińskiej 8 w Warszawie.

Ogółem czynsz najmu za powierzchnie wymienione w § 1, ust. 1, pkt. 1, 2, 3 płatny miesięcznie wynosić będzie netto ..... złotych (słownie: .....) **+ podatek VAT.**

- 2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.
- 3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
- 4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący o każdej zmianie powiadomi Najemcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
- 5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wynajmujący nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

### § 9

- 1. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
- 2. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

### **§ 10**

Wynajmujący jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę (*dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok*).

### **Kaucja gwarancyjna**

#### **§ 11**

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego kaucję w wysokości ..... zł. (słownie: .....).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia 01.08.2022 r. do dnia 31.07.2025 r.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.



## **Rozwiązywanie umowy**

### **§ 13**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy w przypadku:
  - 1) naruszania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
    - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
    - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
    - c) oddania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
    - d) używania przedmiotu najmu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
  - 2) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu;
  - 3) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - 4) postawienia Najemcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wynajmujący może udzielić Najemcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

### **Obowiązki Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy**

#### **§ 14**

1. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.



## **§ 15**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowią będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## **Doręczenia**

### **§ 16**

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
  - 1) Wynajmujący: ul. Tykocińska 34, 03-545 Warszawa
  - 2) Najemca: ul. ....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 17**

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.

### **§ 18**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 19**

Postanowienia dodatkowe:

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z

dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. 2020 poz. 2176), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

2. Najemca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.
3. Na podstawie Zarządzenia Prezydenta nr 2150/2012 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. Najemca obowiązany jest w ciągu 14 dni od zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy w/w oświadczenia. Niedostarczenie w/w oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Najemcę.
4. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej stanowiącej iloczyn kwoty czynszu określonego w § 8, ust. 1 i ilości miesięcy pozostałych do zakończenia umowy, w przypadku wcześniejszego niż określona w umowie zakończenia działalności.
5. W przypadku zmiany Najemcy, w wyniku cesji umowy najmu, Wynajmujący rezygnuje z kary umownej określonej w ust. 4.

## § 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

## § 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

## § 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:





Załącznik nr 1  
do umowy najmu  
nr .....  
z dnia ..... r.

## PROTOKÓŁ POMIARU I PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy najmu nr ..... z dnia ..... r.  
Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje w użytkowanie przedmiot umowy.

Strony zgodnie stwierdzają, że:

1) Powierzchnia przeznaczona na wynajem, położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Łojewskiej 6 w Warszawie wynosi 147,10 m<sup>2</sup>. Stan pomieszczenia, stolarki drzwiowej, okien plastikowych jest bardzo dobry (nowy budynek), instalacja elektryczna sprawna. Plan przedmiotu najmu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Apteka znajduje się na parterze przychodni, posiada wejście bezpośrednio z korytarza. Pomieszczenie posiada:

- ✓ dostęp do wody bieżącej,
- ✓ na podłodze wykładzina antypoślizgowa, zmywalna, typu tarket,
- ✓ sufit podwieszany,
- ✓ oświetlenie: sufitowe,
- ✓ ściany gładkie, pomalowane farbą emulsyjną, przy umywalce wyłożone białą glazurą,
- ✓ ogrzewanie centralne.

2) Powierzchnia przeznaczona na wynajem położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Poborzańskiej 6 w Warszawie wynosi 163,34 m<sup>2</sup>.

Stan pomieszczenia, stolarki drzwiowej, okien plastikowych jest bardzo dobry (nowy budynek), instalacja elektryczna sprawna. Plan przedmiotu najmu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Apteka znajduje się na parterze przychodni, posiada wejście bezpośrednio z korytarza. Pomieszczenie posiada:

- ✓ dostęp do wody bieżącej,
- ✓ na podłodze wykładzina antypoślizgowa, zmywalna, typu tarket,
- ✓ sufit podwieszany,
- ✓ oświetlenie: sufitowe,
- ✓ ściany gładkie, pomalowane farbą emulsyjną, przy umywalce wyłożone białą glazurą,
- ✓ ogrzewanie centralne.

3) Powierzchnia przeznaczona na wynajem położona na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Rembielińskiej 8 w Warszawie wynosi 153,28 m<sup>2</sup>.

Stan pomieszczenia, stolarki drzwiowej, okien plastikowych jest bardzo dobry (nowy budynek), instalacja elektryczna sprawna. Plan przedmiotu najmu, stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Apteka znajduje się na parterze przychodni, posiada wejście bezpośrednio z korytarza. Pomieszczenie posiada:

- ✓ dostęp do wody bieżącej,
- ✓ na podłodze wykładzina antypoślizgowa, zmywalna, typu tarket,
- ✓ sufit podwieszany,
- ✓ oświetlenie: sufitowe,
- ✓ ściany gładkie, pomalowane farbą emulsyjną, przy umywalce wyłożone białą glazurą,
- ✓ ogrzewanie centralne.

Całkowita powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 463,72 m<sup>2</sup>.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załącznik nr 2  
do umowy najmu  
nr .....  
z dnia ..... r.

Zgodnie z § 8 ust. 3 umowy najmu nr ..... z dnia ..... r. strony ustalają, co następuje:

1. Za powierzchnię przeznaczoną na wynajem, położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Łojewskiej 6 w Warszawie koszty eksploatacyjne za świadczenia dodatkowe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, stanowiące 5,85 % całkowitych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w okresie rozliczeniowym,

w tym:

- ciepła woda i centralne ogrzewanie
- wywóz nieczystości stałych (komunalnych)
- energia elektryczna
- zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków

2. Za powierzchnię przeznaczoną na wynajem, położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Poborzańskiej 6 w Warszawie koszty eksploatacyjne za świadczenia dodatkowe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, stanowiące 6,53 % całkowitych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w okresie rozliczeniowym,

w tym:

- ciepła woda i centralne ogrzewanie
- wywóz nieczystości stałych (komunalnych)
- energia elektryczna
- zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków

3. Za powierzchnię przeznaczoną na wynajem, położoną na parterze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ulicy Rembielińskiej 8 w Warszawie koszty eksploatacyjne za świadczenia dodatkowe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, stanowiące 6,11 % całkowitych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w okresie rozliczeniowym,

w tym:

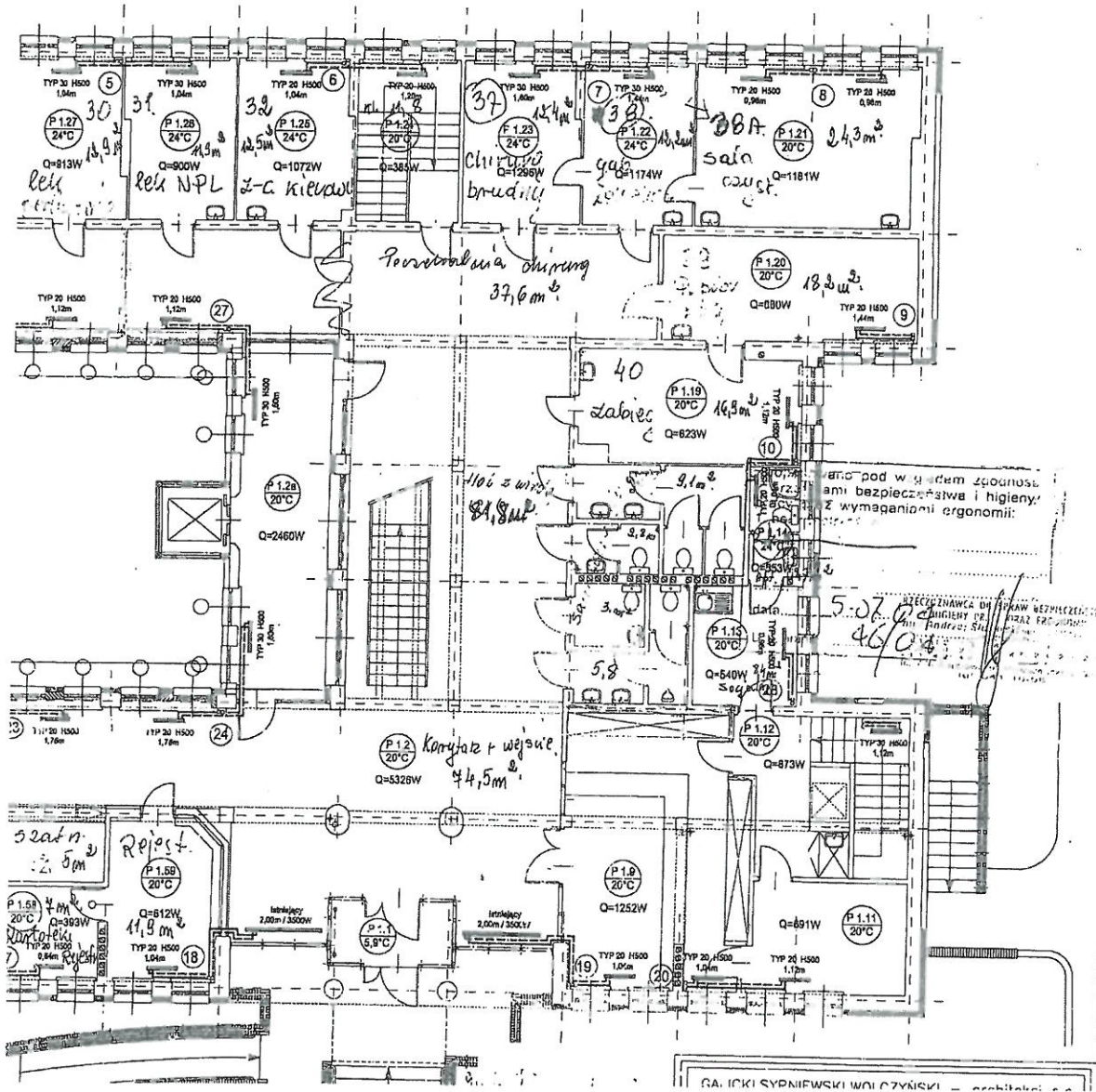
- ciepła woda i centralne ogrzewanie
- wywóz nieczystości stałych (komunalnych)
- energia elektryczna
- zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:



# Łojewska 6



*Jan*



# Rembielińska

ul. Rembielińska 8, Warszawa  
Miejsce Parteru

