

(Projekt)

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu ____ . ____ . 20__ r. w Warszawie, pomiędzy:

Instytutem Reumatologii w Warszawie, ul. Spartańska , 02-637 Warszawa, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 66382, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, reprezentowanym przez:

1. Pana Prof. dr hab.med. Jerzego Stelmachów - Zastępcę Dyrektora ds. Klinicznych działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 26.01.2011 roku,
 2. Panią mgr Elżbietę Gryszpanowicz - Zastępcę Dyrektora ds. Ekonomiczno-Finansowych,
- zwanego w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

....., ul., 00-000, wpisanym do pod numerem , prowadzonym przez , reprezentowanym przez:

1. -
 2. -
- zwanego w dalszej części umowy Najemcą

o następującej treści:

§ 1.

1. Najemca oświadcza, że posiada wymagane prawem zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej określonej w niniejszej umowie. Potwierdzona kserokopia tego zezwolenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że będący przedmiotem najmu lokal użytkowy o powierzchni 124,10 m², położony na parterze w budynku głównym Instytutu Reumatologii w Warszawie przy ul. Spartańskiej 1 stanowi jego własność i nie jest obciążony prawami osób trzecich.
3. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy przedmiotowy lokal, a Najemca go przejmuje.
4. Najemca oświadcza, że opisany wyżej lokal użytkowy będzie wykorzystany przez niego na prowadzenie apteki ogólnodostępnej i zobowiązuje się nie przeznaczać w całości ani też żadnej jego części na inną działalność, jak też nie przekazywać całości lub części lokalu innej osobie i bez zgody Wynajmującego.
5. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego zmiany rodzaju prowadzonej w lokalu działalności lub faktu przekazania całości lub części wynajmowanego lokalu Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.

§ 2.

1. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu i prac adaptacyjnych lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu zakresu i sposobu przeprowadzania prac remontowych i adaptacyjnych.

3. Przeprowadzenie remontu, adaptacji lub ulepszeń w wynajmowanym lokalu każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wszelkie remonty, adaptacje lub ulepszenia wykonywane będą przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej niniejszą umową zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny i wewnętrzny lokalu dostosowany do wymagań właściwych służb,
 - c) nie oddawanie wynajmowanego lokalu w najem lub bezpłatne używanie w całości lub części innej osobie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności w terminie 7 dni od jej dokonania celem zmiany niniejszej umowy,
 - e) niewnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki,
 - f) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością,
 - g) zabezpieczenia niniejszej umowy poprzez przedłożenie gwarancji bankowej opiewającej na kwotę do wysokości trzykrotnej stawki czynszu, o której mowa w § 7 umowy na pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy pod rygorem jej rozwiązania w przypadku nie wywiązania się z tego zobowiązania,
 - h) dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4, 5 kpc do wysokości kwoty obejmującej wartość pełnego okresu trwania umowy w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

§ 4.

W przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z obowiązków określonych w § 3 – Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym po uprzednim powiadomieniu Najemcy.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich napraw w wynajętym lokalu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp. jeżeli awaria powstała nie z jego winy.

§ 6.

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, bhp, ochrony mienia.
2. Najemca po zakończeniu pracy jest zobowiązany do prawidłowego zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń, zgodnie z obowiązującymi w obiekcie przepisami.
3. Strony ustalają, że apteka będzie czynna nie wcześniej niż od godziny 8⁰⁰ i nie później niż do godziny 18⁰⁰.

4. Wynajmujący wyraża zgodę Najemcy na zainstalowanie w wynajmowanym lokalu telefonu i faksu na jego koszt, zaś Najemca oświadcza, że z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy dokona zdemontowania zainstalowanych urządzeń.

§ 7.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto złotych (słownie: złotych za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu zapłaty.
2. Najemca oprócz czynszu wymienionego w pkt. 1 ponosić będzie miesięczne opłaty za:
 - a) centralne ogrzewanie według stawki SPEC, proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni,
 - b) zimną i ciepłą wodę wg wskazań liczników, zgodnie z obowiązującą stawką MPGWik,
 - c) energię elektryczną wg wskazań licznika, zgodnie z obowiązującą stawką STOEN,
 - d) wywóz nieczystości.
3. W przypadku zmiany opłat za te świadczenia, nie zależnej od Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do ich zapłaty na podstawie nowych stawek określonych stosownymi pismami firm jak SPEC, STOEN, MPWiK itp., których kopia powinna być dostarczona Najemcy. Zmiana wysokości stawek nie jest zmianą umowy.

§ 8.

1. Strony ustalają że czynsz płatny będzie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, do 5 każdego miesiąca ma rachunek Wynajmującego w Banku BPH Za datę zapłaty strony przyjmują wpływ środków na rachunek Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do opłacenia czynszu za dzierżawę pomieszczeń od dnia 2012 roku.
3. Pozostałe opłaty płatne będą w ciągu 14 dni od daty wystawienia rachunku.
4. Za każdy dzień zwłoki będą naliczane odsetki ustawowe.
5. Strony oświadczają, że opóźnienia w zapłacie czynszu najmu i pozostałych opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające 60 dni stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

§ 9.

Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący może zmienić wysokość stawki czynszu określonej w § 7 pkt. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

§ 10.

Strony oświadczają, że umowę niniejszą zawierają na okres 3 (trzech) lat tj. od dnia do dnia

§ 11.

1. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu użytkowego opisanego w § 1 w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu użytkowego przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu ma prawo przenieść je w inne miejsce, wywieźć na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12.

Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie. Koszt remontu obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez strony, a w przypadku odmowy podpisania go przez Najemcę sporządzony wyłącznie przez Wynajmującego.

§ 13.

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania piśmie w ciągu 7 dni o zmianie adresu pod rygorem uznania zwróconej korespondencji za doręczoną.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, a spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy zostaną poddane sądom powszechnym właściwym ze względu na miejsce wykonania umowy, w przypadku braku polubownego rozwiązania spornego problemu.

§ 15.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

ZUPOWAŻNIENIA DYREKTORA
Instytutu Reumatologii
prof. dr hab. med. Eleonora Reicher
Z-ca Dyrektora ds. Klinicznych
prof. dr hab. med. Jerzy Sielmachów