

Załącznik nr 4

UMOWA NAJMU K-4/2023

W rezultacie przeprowadzonego konkursu ofert na badania diagnostyki laboratoryjnej, serologii i mikrobiologii wraz z najmem pomieszczeń, w dniu 2023 r. w Konstancinie - Jeziornie, pomiędzy:

Spółką Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.

z siedzibą w Konstancinie przy ul. Wierzejewskiego 12
działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000337011,
reprezentowaną przez:

..... - Prezesa Zarządu

..... - Członka Zarządu

zwaną w treści umowy „Wynajmującym”

i

.....

z siedzibą w

działającym na podstawie wpisu do CEIDG / Krajowego Rejestru Sądowego pod nr

.....,

reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że włada nieruchomością położoną w **Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12** oraz ma prawo rozporządzania wyżej wymienioną nieruchomością w zakresie objętym umową.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy („lokal”), składający się z **18 pomieszczeń oraz powierzchni w magazynie odpadów medycznych co łącznie stanowi powierzchnię 118,13 m²**, na bazie którego funkcjonuje Laboratorium Szpitalne; lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich.
3. Lokal położony jest Przedmiot najmu został zaznaczony obrysem i literami ABCD na planie, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż lokal wraz ze wszystkimi instalacjami i urządzeniami odpowiada polskim normom i przepisom mającym do nich zastosowanie.
5. Wynajmujący oddaje w najem na rzecz Najemcy przedmiotowy lokal z przeznaczeniem na dalsze prowadzenie na jego bazie Laboratorium Analitycznego i wykonywanie badań diagnostyki laboratoryjnej, serologii i mikrobiologii na zasadach i warunkach określonych w umowie dotyczącej wykonywania tych badań, a Najemca wyraża na powyższe zgodę.

6. Zmiana przeznaczenia wynajętego lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju lub branży prowadzonej w lokalu działalności, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 2

Strony umowy oświadczają, że:

- 1) powyżej opisany lokal użytkowy zostanie wydany Najemcy na podstawie załączonego do umowy protokołu zdawczo-odbiorczego (zał. Nr 2 do Umowy), zawierającego powierzchnię lokalu, opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu;
- 2) stan lokalu opisany w powyższym protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) korzystania z wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 5 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
- 3) nie dokonywania, bez pisemnej zgody Wynajmującego, zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza.

2. Nadto Najemca zobowiązuje się do:

- 1) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy,
- 3) nie wnoszenia prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki.

§ 4

W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 3, Wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw lokalu i jego wyposażenia:

- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
- 2) naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć,
- 3) konserwacji i naprawy urządzeń, w które wyposażony jest lokal za wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.,

- 4) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, a także dokonywania tych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę i na jego koszt lub konieczność naprawy wynika z zawinionego działania Najemcy.
2. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy, celem wpłaty na rzecz dostawców mediów, opłaty za następujące świadczenia dodatkowe:
 - 1) ogrzewanie lokalu,
 - 2) dostarczanie ciepłej i zimnej wody,
 - 3) odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,
 - 4) wywóz nieczystości,
 - 5) energię elektrycznąstosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni lokalu, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 7

Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub powstałe w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.

W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji lub urządzeń, spowodowanych ich nienależytym stanem technicznym.

§ 8

Strony umowy oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego:

- 1) Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego, z tym, że w wypadku zaniechania tego obowiązku Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy oraz wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym.
- 2) W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego i nie wykonania tych napraw pomimo upływu uzgodnionego przez strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego. Najemca według swego wyboru może żądać zapłaty powstałej na jego rzecz z tego tytułu należności lub zaliczenia jej na poczet świadczeń czynszowych.
- 3) W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w lokalu lub w budynku, Najemca jest obowiązany udostępnić swobodny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 14 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
- 4) W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu.

- 5) Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowany sytuacją określoną w pkt 3) i 4), Najemcy przysługuje proporcjonalne zmniejszenie czynszu najmu oraz należności za świadczenia dodatkowe, o ile podstawą ich wyliczenia nie są wskaźniki licznika.

§ 9

1. Strony zgodnie ustalają, że czynsz najmu lokalu użytkowego opisanego w § 1 umowy wynosi **1.181,13 zł netto miesięcznie**. Czynsz najmu będzie płatny od dnia podpisania niniejszej umowy, z góry do dnia 10 każdego miesiąca, wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności. Do kwoty czynszu najmu będzie doliczany podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce. W dacie zawarcia umowy stawka podatku VAT wynosi 23 %.
Czynsz najmu został wyliczony według stawki: **10 zł** (słownie: dziesięć) **za 1 m²** powierzchni użytkowej lokalu.
2. Strony umowy oświadczają, że niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego, płatnych jednocześnie z czynszem, opłat z tytułu świadczeń dodatkowych określonych w § 6 ust. 2, według wskazań licznika lub według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu. Wysokość aktualnych stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik do niniejszej umowy.
3. W przypadku niezależnej od Wynajmującego zmiany opłat za świadczenia dodatkowe, Najemca jest obowiązany do ich zapłaty na podstawie nowych stawek. Wynajmujący powiadomi na piśmie Najemcę o każdej zmianie wysokości opłat za świadczenia dodatkowe, w terminie 14 dni od uzyskania wiadomości o zmianie tych opłat. Zmiana ich wysokości nie stanowi zmiany umowy najmu.
4. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturze.
5. Strony umowy oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające 60 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim pisemnym udzieleniu Najemcy jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

§ 10

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 9 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok kalendarzowy ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
2. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust.1, nie może następować częściej niż w okresach rocznych.
3. Zmiana stawki czynszu przewyższająca ten wskaźnik może nastąpić za zgodą stron.
4. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości w płatnościach czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, Najemca wnosi w dniu zawarcia niniejszej umowy, na rachunek Wynajmującego, kaucję w wysokości stanowiącej równowartość 200% stawki czynszu miesięcznego określonego w § 9 ust. 1.
Wniesiona kaucja zostanie rozliczona w terminie 14 dni od rozwiązania niniejszej umowy.

§ 11

1. Strony oświadczają, że umowę niniejszą zawierają na czas określony od dnia 2023 r. do dnia 2026 r. z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rozwiązania na jakiegokolwiek podstawie Umowy o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, serologii i mikrobiologii zawartej w dniu 2023 r.
3. Rozwiązanie umowy następuje:
 - a) z upływem czasu, na który została zawarta,
 - b) w przypadku określonym w ust. 2, z dniem rozwiązania Umowy o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej,
 - c) w przypadku rozwiązania umowy zgodnie z § 4 i § 9 ust. 5 niniejszej umowy ze skutkiem na ostatni dzień wskazany przez Wynajmującego w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - d) w przypadku wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron umowy na badania diagnostyki laboratoryjnej, serologii i mikrobiologii, w terminie wskazanym w tym wypowiedzeniu.
4. Wszelkie pisma dla stron będą doręczane na adres:
 - Wynajmujący - Konstancin-Jeziorna ul. Wierzejewskiego 12;
 - Najemca -
5. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 4 uznaje się za doręczone.
6. Pismo przesłane drugiej stronie w sposób określony w ust. 4 awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone w dacie upływu terminu na podjęcie z placówki pocztowej.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu użytkowego, opisanego w § 1 umowy, w dniu rozwiązania umowy najmu.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 13

1. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym. Koszt remontu obciąża Najemcę, Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu stanowi protokół zdawczo - odbiorczy.
2. Najemca, za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie, może dokonać istotnych ulepszeń lokalu.
3. Jeżeli ulepszenia zostały dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego, może on w przypadku rozwiązania umowy, żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
4. Jeżeli ulepszenia zostały dokonane za pisemną zgodą Wynajmującego, Najemca może żądać zwrotu nakładów poniesionych na modernizację lokalu. Podstawą obliczenia wartości nakładów jest faktyczna ich wartość według stanu i cen z daty zwrotu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Postanowienie ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy.
6. W przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący jest uprawniony według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich faktycznej wartości obliczonej według ich stanu i cen z daty zwrotu lokalu lub żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

§ 14

Najemca zobowiązuje się do posiadania przez okres obowiązywania umowy ubezpieczenia:

- 1) odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich związanej z prowadzoną działalnością,
- 2) przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.

§ 15

Wszelkie opłaty, ciężary i podatki związane z zawarciem niniejszej umowy i posiadaniem przedmiotu najmu ponosi Najemca.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

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

§ 18

Wydanie lokalu nastąpi w dniu 2023 r.

§ 19

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

*- niepotrzebne skreślić