

## Umowa najmu nieruchomości

zawarta w dniu ..... w Warszawie (zwana dalej: „Umową”),

pomiędzy:

**Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher, z siedzibą w Warszawie (kod: 02-637) przy ul. Spartańskiej 1, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000066382, NIP: 525-001-0-42, REGON: 000288567**

reprezentowanym przez:

dra n. med. Marka Tombarkiewicza – Dyrektora Instytutu

zwanym dalej „Wynajmującym”

oraz

.....  
.....

reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi łącznie „Stronami”

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w holu głównym budynku Instytutu przy ul. Spartańskiej 1 w Warszawie (dalej zwanego „Lokalem”) oraz użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajdują się Lokal, dla którego prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00193011/0 .
2. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Lokal położony przy ul. Spartańskiej 1 o powierzchni ..... m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na ....., a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz oraz inne opłaty, określone w Umowie.
3. Wynajmujący oświadcza, że Lokal jest zdatny do użytku przewidzianego w ramach niniejszej umowy. Najemca zapoznał się ze stanem Lokalu i nie zgłasza, żadnych zastrzeżeń.
4. Przekazanie Lokalu, wraz z wyposażeniem technicznym zostanie potwierdzone w protokole, który Strony podpiszą w dniu zawarcia Umowy. Element protokołu stanowi mapka, na której zaznaczony jest Lokal, będący przedmiotem najmu. Protokół po podpisaniu będzie stanowił załącznik nr 1 do Umowy.
5. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia Lokalu ani dokonywać w nim zmian, w szczególności nie może go przebudować, dokonać jego przeróbek i adaptacji, ani dobudować nowych obiektów i urządzeń.

### § 2.

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego, przestrzegając w szczególności postanowień Umowy, przepisów przeciwpożarowych i przepisów bhp oraz wewnętrznych regulacji obowiązujących na terenie należącym do Wynajmującego.

2. Koszty konserwacji Lokalu, oraz remontów bieżących i kapitalnych obciążają Najemcę. Wynajmujący zastrzega, że w zakresie remontów bieżących i kapitalnych Lokalu, i adaptacji, Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację projektową i uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego na wszelkie zmiany we wskazanym wyżej zakresie. Najemca ma obowiązek przedłożyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą, bezzwłocznie po zakończeniu opisanych wyżej prac.
3. Umieszczenie przez Najemcę na zewnątrz Lokalu, będącego przedmiotem najmu jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń itp. wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący zapewnia:
  - 1) wywóz nieczystości komunalnych,
  - 2) dostęp do energii elektrycznej.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii, c.o. i elektrycznej, jak również braku dostaw wymienionych mediów.
6. Najemca nie ma prawa zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie wody, energii elektrycznej, linii wodnych lub elektrycznych, dostaw ciepła, klimatyzacji.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, meblowania lub materiałów należących do Najemcy, a także wniesionych do Lokalu przez osoby trzecie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w szczególności w sytuacji, gdy taka utrata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, itp.), a także zdarzenia takiego jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.
8. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu Lokalu i sposobu korzystania z niego przez Najemcę oraz do wyznaczenia terminu kontroli. Najemca ma obowiązek udostępnienia Lokalu do kontroli we wskazanym terminie osobie wyznaczonej przez Wynajmującego.

### § 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości ..... zł za m<sup>2</sup> netto.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości netto: .....(słownie:) płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na rachunek wskazany na fakturze.
3. Strony ustalają, że dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Strony umowy zgodnie ustalają, że wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem z roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Wzrost opłat o przedmiotowy wskaźnik następuje od następnego miesiąca po jego ogłoszeniu. Ustalona w ten sposób nowa wysokość czynszu nie będzie stanowiła zmiany Umowy. Wysokość stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie podlega zmianie w przypadku zmniejszenia się średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
5. W dniu zawarcia Umowy Najemca ma obowiązek przekazać Wynajmującemu potwierdzenie wpłaty kwoty stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu tytułem kaucji zabezpieczającej, które to potwierdzenie stanowi załącznik nr 2 do umowy.

6. Kaucja, o której mowa w ust. 5, przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu najmu oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej umowy, w tym wszelkich ewentualnych roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.

#### **§ 4.**

1. Najemca nie ma prawa oddawania Lokalu do używania osobom trzecim, bez otrzymania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że adres wskazany w komparycji Umowy jest jego adresem do doręczeń i jednocześnie zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o wszelkich zmianach wspomnianego adresu.

#### **§ 5.**

1. Najemca ma obowiązek utrzymywać Lokal w należytych stanie technicznym, a także zabezpieczyć obiekt zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy i osób trzecich za szkody powstałe w związku z obowiązkami, o których mowa w ust. 1.
3. Najemca nie jest uprawniony do żądania od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń oraz nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych z chwili zwrotu Lokalu. Wartość nakładów i ulepszeń przejdzie nieodpłatnie na Wynajmującego z chwilą wygaśnięcia Umowy.
4. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę pozostaną jakiegokolwiek jego ruchomości, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. Jeżeli przedmioty nie zostaną odebrane przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego lub uzgodnionym przez Strony, po upływie tego terminu, zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.

#### **§ 7.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas 36 miesięcy, tj. ....
2. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności, oddania Lokalu do używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego lub w przypadku korzystania przez Najemcę z Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jej przeznaczeniem.
3. Wynajmujący uprawniony jest wypowiedzenia Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji stwierdzenia nieprawidłowości przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną związanych z prowadzeniem w Lokalu działalności Najemcy, lub gdy po stronie Wynajmującego zaistnieje niezbędna potrzeba wykorzystania Lokalu na cele statutowe.
4. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie przewidzianym w ust. 2 lub 3, Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym w terminie 1 miesiąca od chwili wezwania przez Wynajmującego.
5. W wypadku, gdy Najemca nie wyda Lokalu w umownym terminie, Wynajmujący ma prawo do opróżnienia Lokalu ze wszystkich znajdujących się w nim ruchomości.
6. Za okres bezumownego korzystania z Lokalu Wynajmujący ma prawo naliczyć odszkodowanie w wysokości 200 % ostatnio obowiązującej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc.

7. W przypadku braku roszczeń Wynajmującego w dacie zwrotu Lokalu, kaucja zostanie zwrócona w kwocie nominalnej w terminie 1 miesiąca od dnia zwrotu przedmiotu najmu.

#### **§ 8.**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z postanowień niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
5. Najemca wraz z zawarciem niniejszej umowy potwierdza odbiór Lokalu.
6. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

#### **Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – protokół przekazania pomieszczeń oraz wyposażenia;
2. Załącznik nr 2 – potwierdzenie zapłaty kaucji.