

## Załącznik nr 5

### UMOWA NAJMU

W dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą przy ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa posiadającym NIP 525-00-05-828 oraz REGON 000288917 zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

1. mgr Małgorzatę Rejnik - Kanclerza Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego

a ..... z siedzibą w ..... posiadający NIP ..... oraz REGON ..... wpisany do CEIDG/KRS, zwanym dalej **Najemcą** reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

została zawarta umowa o następującej treści:

#### § 1.

1. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy w budynku mieszkalno-usługowym w Warszawie ul. Grójecka 69 o łącznej powierzchni 42,34 m<sup>2</sup> zwany dalej **Przedmiotem najmu**. Szkic lokalu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** przekazuje **Najemcy** lokal w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania podpisany w dniu ..... w imieniu **Wynajmującego** przez ..... Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego oraz przez **Najemcę**, stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. **Najemca** stwierdza, że posiada niezbędne uprawnienia do prowadzenia tego typu działalności.

#### § 2.

1. **Najemca** wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na cele ..... zgodnie z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do **Przedmiotu najmu Najemcy** zgodnie z §1 ust. 1 umowy, jego pracownikom i klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z prowadzoną działalnością przez **Najemcę**.
3. **Najemca** nie ma prawa oddania przedmiotu najmu określonego w § 1 ust.1 osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
4. Bez zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może dokonać w **Przedmiocie Najmu** żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym.

## Załącznik nr 5

5. **Najemca** zobowiązuje się do przystosowania przedmiotu najmu do wskazanego w ust. 1 celu na własny koszt.
6. **Najemca** oświadcza, że po zakończeniu stosunku najmu adaptacja, o której mowa w ust. 5 przechodzi na własność **Wynajmującego** a **Najemca** nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu nakładów poniesionych na adaptację.
7. Po zakończeniu umowy na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, wynikający z winy **Najemcy** adaptacja, o której mowa w ust. 5 przechodzi na własność **Wynajmującego** bez możliwości rozliczenia.

### § 3.

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat od dnia .....r. do dnia .....r. z możliwością rozwiązania jej przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
  - a) budynek, w którym znajduje się **Przedmiot najmu** zostanie przeznaczony do rozbiórki .
  - b) **Przedmiot najmu** zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia statutowej działalności przez **Wynajmującego**,
  - c) zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w szczególności decyzji organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku.
2. Umowa może zostać przedłużona, jeżeli **Najemca** wyrazi taką wolę najpóźniej na 3 miesiące przed terminem jej wygaśnięcia.
3. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
  - a) zalega z zapłatą czynszu przez dwa kolejne pełne okresy płatności z zastrzeżeniem postanowień §4 ust.10,
  - b) używa **Przedmiot Najmu** w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem **Przedmiotu Najmu**,
  - c) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
  - d) zaniedbuje **Przedmiot Najmu** w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
  - e) nie wniesie w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy lub nie uzupełni kaucji określonej w § 4 ust. 9 Umowy w wyznaczonym przez **Wynajmującego** terminie,
  - f) podnajmie lub odstąpi w inny sposób **Przedmiot Najmu** osobie trzeciej, bez uzyskania zgody **Wynajmującego**,
  - g) nie złoży w terminie 1 miesiąca 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 od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3,
  - h) nie rozpocznie prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1, w terminie 45 dni od dnia przejścia lokalu, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.

## Załącznik nr 5

## § 4.

1. Strony ustalają, że czynsz netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł netto (słownie: .....).
  - a) łącznie za wynajętą powierzchnię czynsz za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił ..... zł netto (słownie: .....)
  - b) do czynszu 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.
4. Najemca jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją budynku określonych w Załączniku Nr 3 do Umowy.
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 dostawcy mediów do Uczelni.
6. Czynsz 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 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. W przypadku zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu przez dwa kolejne pełne okresy płatności, **Wynajmujący** wzywa na piśmie **Najemcę**, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zgodnie z § 3 ust. 3 lit. a). W takim wypadku **Najemca** winien wydać **Przedmiot najmu Wynajmującemu** w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy zgodnie z § 5 ust. 6 i 8.
11. Wpłata czynszu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
12. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań umowy **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** – w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy – kaucję w wysokości miesięcznego czynszu brutto, tj. kwotę ..... zł (słownie: ..... ) na rachunek bankowy **Wynajmującego**:  
**Bank Millennium 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638**
13. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie czynszu brutto zgodnie z ust. 2 i zostanie rozliczona zgodnie z ust. 8 lub zwrócona w terminie 30 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 5 ust 9. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek **Najemcy** nr .....
14. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest **Najemca** na podstawie umowy.
15. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT): .....
16. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji umowy:  
Ze strony **Wynajmującego**:  
.....  
Ze strony **Najemcy**:

## Załącznik nr 5

.....  
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.

### § 5.

1. **Najemca** powiadomi **Wynajmującego** niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w **Przedmiocie najmu** lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody **Najemcy** powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.
3. **Najemca** jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania **Przedmiotu najmu** we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
  - b) **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy z dostawcą energii elektrycznej w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy najmu.
  - c) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP.
  - d) wykonywania w **Przedmiocie najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
  - e) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** (niezachowania należytej staranności) w **Przedmiocie najmu**,
  - f) stosowanie się do uwag i zaleceń **Wynajmującego**.
  - g) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
  - h) wykonywania w **Przedmiocie Najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu Najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
  - i) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** lub w wyniku prowadzonej działalności w **Przedmiocie Najmu**,
  - j) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
  - k) posiadania pełnego ubezpieczenia **Przedmiotu Najmu** od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla **Przedmiotu Najmu**, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,  
**Najemca** zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia, o którym mowa w lit. f), g) 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.
  - l) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem **Przedmiotu Najmu** do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają **Najemcę** bez możliwości ich zwrotu ze strony **Wynajmującego**,
  - m) uzgodnienia z **Wynajmującym** wszelkich zmian związanych z przebudową **Przedmiotu Najmu**, oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i

## Załącznik nr 5

- innych urządzeń w **Przedmiocie Najmu** lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa,
4. **Najemca** zobowiązany jest do przedłożenia **Wynajmującemu** w terminie 1 miesiąca 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**.
  5. **Najemca** oświadcza, że nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację **Przedmiotu Najmu** celem dostosowania go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. W związku z zakończeniem umowy, **Wynajmujący** ma prawo żądać, aby **Najemca** – w rozsądnym wyznaczonym mu przed **Wynajmującego** terminie – przywrócił stan **Przedmiotu najmu** do stanu, jaki istniał przed dokonaniem nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym.
  6. Po zakończeniu umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, w terminie 7 dni, **Najemca** odda **Przedmiot najmu** uporządkowany.
  7. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu najmu** w terminie ustalonym w ust. 7, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu najmu** w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust.1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z **Przedmiotu Najmu**.
  8. Oddanie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** **Przedmiotu najmu** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli stron.

### § 6.

**Najemca** jest zobowiązany udostępnić lokal **Wynajmującemu** w razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, także w sytuacji gdy wystąpi konieczność wykonania przez **Wynajmującego** prac remontowych lub zabezpieczających wynikających z zarządu zwykłego nieruchomością.

### § 7.

**Najemca** zobowiązuje się powiadomić **Wynajmującego** w terminie 7 dni, o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej swojej działalności, firmy i adresu siedziby oraz innych zmianach istotnych dla realizacji umowy. W przypadku niedoinformowania przez **Najemcę** o zmianie adresu korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.

### § 8.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

## Załącznik nr 5

### § 10.

Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstające w trakcie jej realizacji, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia przekazać je do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### § 11.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

.....

W imieniu Najemcy

.....

W imieniu Wynajmującego

KIEROWNIK  
Działu Technicznego Urzeczywiania Obiektów  
Inż. Rafał Kundera

SPECJALISTA  
Inż. Adrianna Rogowska

adw. Krzysztof Komorowski

RADCA PRAWNY  
WA - 11128

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

Lokalu użytkowego o powierzchni 42,34 m<sup>2</sup> położonego na parterze w budynku  
mieszkalnego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 69

Sporządzony w dniu ..... r. pomiędzy:

- 1) .....
- 2) .....

reprezentującymi Warszawski Uniwersytet Medyczny będącym Wynajmującym  
przedmiotowy lokal, zwanym dalej Przekazującym,

a

- 1) .....
- 2) .....

będącym przedstawicielem Najemcy lokalu zgodnie z umową nr ..... z dnia  
....., zwanym dalej Przejmującym,

1. W dniu ..... Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o  
powierzchni 42,34 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze w budynku mieszkalnego w  
Warszawie przy ul. Grójeckiej 69.

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
- komplet kluczy do lokalu,
- klucza od skrzynki na listy,
- klucza od piwnicy,
- .....

3. Rodzaj i stan mediów:

- Nr licznika energii elektrycznej ..... stan licznika .....
- Nr licznika energii elektrycznej ..... stan licznika .....
- Nr licznika gazu ..... stan licznika gazu .....
- Nr licznika poboru wody.....Stan licznika wody.....
- Nr licznika poboru wody.....Stan licznika wody.....

4. Opis lokalu i wyposażenia:

Instalacja grzejna-.....

.....  
Instalacja wodno kanalizacyjna-.....

.....  
Instalacja elektryczna- .....

.....  
Instalacja gazowa- .....

.....  
Inne wyposażenie- .....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....

Przekazujący

.....

Przejmujący





**Wykaz kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Najemcę za wynajem powierzchni użytkowej o powierzchni 42,34 m<sup>2</sup> w budynku mieszkalno-usługowego WUM przy ul. Grójeckiej 69 w Warszawie zgodnie z niniejszą Umową najmu.**

Procentowy udział wynajmowanej powierzchni w częściach wspólnych budynku:  
 $42,34 \times 100 / 2271,30$  (łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali) = 1,86 %

Strony postanawiają, że Najemca stosownie do postanowień § 4 ust 5 niniejszej Umowy opłacać będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT tytułem kosztów eksploatacyjnych w niżej określony sposób faktury przez Wynajmującego:

1. **zimna woda i kanalizacja** – w/g wykazu ilości pracowników zatrudnionych przez Najemcę zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U. z dnia 31 stycznia 2002 r.) Tab. 3 poz. 42 – 1 zatrudniony = 0.45 m<sup>3</sup> miesięcznie, w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM przez MPWiK .
2. **Usługi konserwacyjne** – w wysokości 1,86 % wartości faktury VAT w kwocie brutto wystawionej na WUM przez usługodawcę wykonującego zadania konserwacyjne i remontowe w częściach wspólnych budynku, którego umowa dotyczy.
3. **Sprzątanie powierzchni terenu wokół budynku** - w kwocie brutto 8,33 zł miesięcznie.
4. **Centralne ogrzewanie** – faktura wystawiona na podstawie wyliczenia wartości 1,86 % wystawionej przez dostawcę energii cieplnej faktury dla budynku mieszkalno-usługowego WUM przy ul. Grójeckiej 69 w Warszawie.
5. **wywóz odpadów komunalnych** – zgodnie ze zgłoszonym przez Najemcę zapotrzebowaniem w oparciu o obowiązujące przepisy uregulowane uchwałą Prezydenta m.st Warszawy.

**Najemca**

**Wynajmujący**

