

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 **Martę Kijak - Bloch** - Kanclerza Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego

a

..... z siedzibą wposiadającą NIP.....oraz REGONwpisany do CEIDG/KRS,

zwanym dalej **Najemcą**

reprezentowanym przez

zwanymi dalej łącznie „*Stronami*”, zaś indywidualnie każdą z nich „*Stroną*”, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy w budynku mieszkalno-usługowym w Warszawie przy ul. Grójeckiej 69 o łącznej powierzchni 39,35 m², zwany dalej Lokalem. Rzut lokalu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przedmiotowy lokal nie jest wyodrębniony i nie jest objęty księgą wieczystą, jego stan prawny nie jest uregulowany. W 2019 r. WUM złożył wniosek o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Grójecka 69, postępowanie jest w toku przed Sądem I Instancji.
3. Wynajmujący przekazuje Najemcy Lokal w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do Lokalu określonego w § 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.
2. 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.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w Lokalu żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym.
4. Najemca zobowiązuje się do przystosowania Lokalu na własny koszt, w tym zamontowania urządzeń, modernizacji instalacji elektrycznej i wykonania przyłącza WLZ, zgodnie z wymogami technicznymi oraz obowiązującymi przepisami.

5. Po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy, wszelkie ulepszenia i nakłady o charakterze stałym przechodzą na własność Wynajmującego, a Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu tych ulepszeń i nakładów.

§ 3.

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat od dniar. do dniar. z możliwością przedłużenia na kolejny okres na wniosek Najemcy zgłoszony najpóźniej na 3 miesiące przed terminem jej wygaśnięcia.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - a) budynek, w którym znajduje się Lokal zostanie przeznaczony do rozbioru,
 - b) zaistnienia zdarzeń, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w szczególności decyzji organów administracji publicznej dotyczących przeznaczenia budynku.
3. Umowa może zostać rozwiązana, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej, w przypadku wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia na niekorzyść Wynajmującego, w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości.
4. 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.11,
 - b) używa Lokal w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
 - c) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
 - d) zaniedbuje Lokal w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
 - e) określonej w § 4 ust. 13 umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - f) podnajmie lub odstąpi w inny sposób Lokal osobie trzeciej, bez uzyskania zgody Wynajmującego,
 - g) nie złoży w terminie 1 miesiąca od dnia 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 Lokalu w terminie 14 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3,
 - h) nie rozpocznie prowadzenia działalności w terminie 90 dni od dnia przejęcia Lokalu, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 4.

1. Strony ustalają, że czynsz netto za 1 m² powierzchni za miesiąc kalendarzowy będzie wynosił..... zł netto (słownie: złotych) do czynszu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do 3 miesięcznego zwolnienia z opłacanego czynszu w stosunku do Najmującego jako rekompensata poniesionych kosztów adaptacji, modernizacji instalacji elektrycznej oraz montażu urządzeń w lokalu .
3. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie co 12 miesięcy począwszy od lutego 2024 r. wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS, zmiana stawki nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
4. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych.
5. Najemca jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją budynku określonych w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
6. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 5, rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w ciągu 14 dni od daty wpływu do niego faktury dostawcy mediów do Uczelni.
7. 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
8. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
10. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. 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 niniejszej umowy zgodnie z § 3 ust. 4 lit. a). W takim wypadku Najemca winien wydać Lokal Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy zgodnie z § 5 ust. 5.
12. Wpłata czynszu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
13. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji, w tym do przesyłania faktur VAT:.....e-mail.....
Oświadczenie, o zgodzie na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji niniejszej umowy:
Ze strony Wynajmującego:
 - w sprawach formalnych – organizacja konkursu: Ewelina Radosz, Dział Kontrolingu – Sekcja ds. Nieruchomości, tel. 22 57 20 488 e-mail: ewelina.radosz@wum.edu.pl
 - wizja lokalna i użytkowanie lokalu: Grzegorz Ładecki – tel. 511 862 608 e-mail: Grzegorz.ladecki@wum.edu.pl

Ze strony **Najemcy**:..... 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 Lokalu 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. dostosowania na swój koszt lokalu do prowadzonej działalności w tym, do prac określonych w § 2 ust. 4,
 - b. zainstalowania podlicznika energii elektrycznej i zawarcia umowy z dostawcą i dystrybutorem energii elektrycznej,
 - c. utrzymania Lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - d. przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i BHP,
 - e. wykonywania w Lokalu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - f. 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,
 - g. pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w Lokalu,
 - h. ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - i. ubezpieczenia Lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla Lokalu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie,
 - j. uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem Lokalu do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę bez możliwości ich zwrotu ze strony Wynajmującego,
 - k. uzgodnienia z Wynajmującym wszelkich zmian związanych z przebudową Lokalu oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w Przedmiocie Najmu lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone według obowiązujących przepisów prawa,
 - l. uzgodnienia z Wynajmującym zasad wywozu nieczystości będących pochodną działalności Najemcy, w tym zgłoszenia zapotrzebowania wielkości odpowiedniego kontenera, jednak o pojemności nie mniejszej niż 120 litrów, a także częstotliwości wywozu odpadów.

4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 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 7 dni od rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu w trybie § 3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
5. Po zakończeniu umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, Najemca odda Wynajmującemu Lokal w terminie 7 dni w stanie uporządkowanym. Oddanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli stron.
6. W przypadku nie zwrócenia Lokalu w terminie ustalonym w ust. 5, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust.1 umowy.

§ 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 ze zwykłego zarządu nieruchomością.

§ 7.

Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego w terminie 7 dni, o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej swojej działalności, firmy i adresu siedziby oraz o innych zmianach istotnych dla realizacji niniejszej umowy. W przypadku nie poinformowania 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.

§ 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.

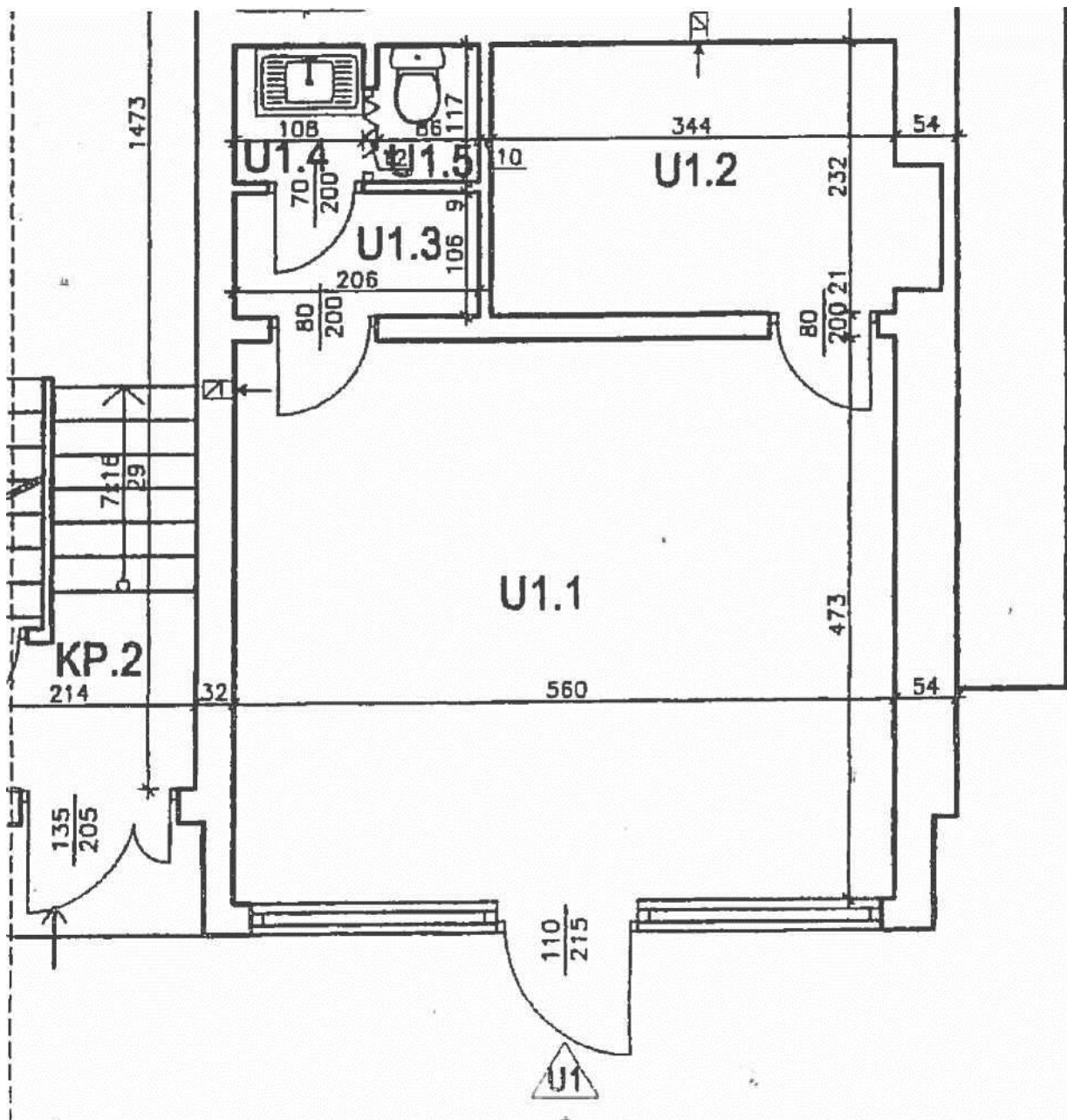
Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 1

lokal U1 1 obsługa klienta	26,49 m ²
lokal U1 2 zaplecze	8,41 m ²
lokal U1 3 korytarz	2,18 m ²
lokal U1 4 kuchnia	1,26 m ²
lokal U1 5 toaleta	1,01 m ²



Załącznik nr 2

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU UŻYTKOWEGO

znajdującego w budynku przy ul. Grójeckiej 69

Spisany w dniu2022 roku, w Warszawie pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym z siedzibą przy ul. Żwirki i Wigury 61,

02-091 Warszawa, reprezentowanym przez:

.....

.....

a

.....

.....

Opis lokalu

Przekazywany lokal znajduje się na parterze, w budynku przy ul. **Grójeckiej 69**

w Warszawie.

Składa się z ;

- pom. głównego /sali
- pom. zaplecza / aneksu
- kuchni
- toalety

Powierzchnia lokalu wynosi 39,35 m²

Opis lokalu, urządzeń i wyposażenie oraz stan zużycia

Pomieszczenia w stanie dobrym – normalne ślady użytkowania, wentylowane grawitacyjnie, ślusarka zewnętrzna i wewnętrzna w stanie dobrym, brak uszkodzeń ram, brak pęknięć w szybach, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne sprawne, podłoga z terrakoty – stan dobry bez ubytków i od spojeń od podłoża.

Instalacja centralnego ogrzewania stalowa sprawna, bez zaworów regulacyjnych, bez oznak korozji i wycieków, grzejniki sprawne.

Instalacja kanalizacji sanitarnej z rur PCV /nowa/ sprawna w stanie b. dobrym.

Instalacja wodociągowa z rur PP /nowa / sprawna stan b. dobry.

Pomieszczenie socjalne posiada szafkę z blatem i wmontowanym zlewem jednokomorowym z ociekaczem oraz baterią , pomieszczenie WC posiada miskę ustępową z deską sedesową w stanie do wymiany.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Klucze

Przejmujący kwituje odbiór ;

- komplety kluczy do lokalu

Liczniki

Energii elektrycznej

Wody

.....
.....
.....

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla

Przekazującego i jeden egzemplarz dla Przejmującego.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

Zestawienie kosztów eksploatacyjnych

ponoszonych przez Najemcę w związku z wynajmem lokalu o powierzchni użytkowej 39,35 m² w budynku mieszkalno-usługowym w Warszawie przy ul. Grójeckiej 69

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

Budynek Grójecka 69 pow. użytkowa = 2728,39 m²
 $39,35 \text{ m}^2 \times 100\% / 2728,39 \text{ m}^2 = 1,44 \%$

1. **Energia elektryczna** – opłaty własne Najemcy na podstawie odczytu licznika zainstalowanego przez Najemcę w Lokalu, rozliczane z faktury wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej,
2. **Zimna woda i kanalizacja** – faktura wystawiona na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w Przedmiocie Najmu, rozliczona w kwocie brutto wynikającej z faktury VAT wystawionej na WUM dla budynku Grójecka 69 przez dostawcę.
3. **Centralne ogrzewanie** – faktura VAT rozliczona według proporcji 1,44 % z kwoty brutto z faktury VAT wystawionej przez dostawcę energii cieplnej na WUM dla budynku Grójecka 69,
4. **Wywóz odpadów komunalnych** – nota księgowa wystawiona zgodnie ze zgłoszonym Wynajmującemu miesięcznym zapotrzebowaniem Najemcy na wywóz pojemników o pojemności nie mniejszej niż 120 litrów.

Do powyższych kosztów opłat eksploatacyjnych należy doliczyć podatek VAT według obowiązujących przepisów.

Opłaty eksploatacyjne z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w § 4 ust. 6 Umowy w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 4

....., dnia 2022 r.
(miejsce złożenia oświadczenia)

.....
(nazwa odbiorcy)

.....
(adres)

.....
(NIP)

**OŚWIADCZENIE AKCEPTACJI OTRZYMYWANIA
FAKTUR W FORMIE ELEKTRONICZNEJ**

1. Oświadczam, że wyrażam zgodę na otrzymywanie drogą elektroniczną faktur wystawianych przez: WARSZAWSKI UNIWERSYTET MEDYCZNY, ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa, NIP 525-00-05-828 w formacie PDF, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 nr 54 poz. 535), postanowieniem artykułu 106n. ust. 1 w brzmieniu „Stosowanie faktur elektronicznych wymaga akceptacji odbiorcy faktury.”
2. Zgoda obowiązuje od dnia zawarcia umowy nr....., tj. od dnia.....
3. W formacie PDF będą przesyłane drogą elektroniczną również faktury korygujące i duplikaty faktur.
4. Przesłanie faktur w formie elektronicznej, nie wyklucza możliwości ich wysłania w formie papierowej.
5. Oświadczam, że adresem e-mail właściwym do przesyłania faktur jest:
.....
6. W przypadku zmiany adresu e-mail, poinformuję o tym fakcie pisemnie lub drogą elektroniczną.
7. Za datę otrzymania faktury przez Odbiorcę uznaje się datę odnotowanego faktu wpływu faktury w formacie PDF do skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej Odbiorcy wskazanej wyżej.

.....
(podpis)