

## UMOWA NAJMU

Nr...../A/2024/W

zawarta w dniu ..... r.

pomiędzy:

Mazowieckim Wojewódzkim Ośrodkiem Medycyny Pracy SPZOZ z siedzibą w Płocku, przy ul. Kolegialnej 17, NIP 774-15-46-233, REGON 000301569 zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

Agnieszkę Sulkowską – p.o. Dyrektora

pomiędzy:

a

.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowanym przez właściciela.

### PRZEDMIOT NAJMU

#### § 1.

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia biurowe położone w budynku „A” MWOMP SPZOZ w Warszawie przy Al. Wojska Polskiego 25 wraz z niezbędną infrastrukturą. Rzut poziomy pomieszczeń stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a) przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu najmu oraz dysponuje przedmiotem najmu,
  - b) Wynajęcie Najemcy przedmiotu najmu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim,
  - c) Przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część nieruchomości opisanej w § 1 umowy, tj. niezależne pomieszczenie biurowe, tj.: pokój nr ..... o powierzchni ..... wraz z infrastrukturą towarzyszącą określoną w warunkach prowadzonego postępowania o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (korytarz+ łazienka).
2. Wynajmowane pomieszczenie przeznaczone zostanie na prowadzenie działalności ....., z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.
3. Najemca oświadcza, że nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej w stosunku do Wynajmującego.
4. Stan określonej w § 2 części nieruchomości, w szczególności stan techniczny pomieszczenia stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony przed podpisaniem niniejszej umowy
5. Wydanie pomieszczenia najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez obie strony protokołu przekazania, o którym mowa w ust. 4.

### CZAS TRWANIA UMOWY

#### § 3.

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony licząc od dnia .....r.

## CZYN SZ NAJMU

### § 4.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł netto (słownie złotych: 00/100) wyliczoną według stawki .....zł netto/m<sup>2</sup> powierzchni, o której mowa w § 2 ust. 1.
2. Do ww. kwoty netto zostanie doliczony podatek według stawek obowiązujących na dzień sprzedaży.
3. Czynsz najmu będzie płatny z góry, do dnia 20-go każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze lub w kasie MWOMP w Płocku Oddział w Warszawie przy ul. Aleja Wojska Polskiego 25.
4. Spełnienie świadczenia przez Najemcę następuje w dniu uznania rachunku Wynajmującego lub wpłaty dokonanej w kasie.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.
7. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany NIP 774 – 15 – 46 – 233.
8. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po rozwiązaniu niniejszej umowy”.

## INNE OBCIĄŻENIA I UBEZPIECZENIA

### § 5.

1. Kwota czynszu określona w § 4 ust. 1 i 2 będzie podlegała corocznej waloryzacji ze skutkiem na dzień 01 stycznia każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
2. Czynsz będzie waloryzowany nie później niż z końcem I kwartału danego roku w formie aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2025 roku wg. wskaźnika wzrostu cen i usług publikowanego przez Prezesa GUS za rok 2024.
3. W przypadku deflacji – gdy ogłoszony średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do poprzedniego osiągnie poziom poniżej 100, strony zgodnie przyjmują, iż czynsz pozostaje w dotychczasowej wysokości.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu najmu w przypadku zmiany cen zużytych mediów, oraz świadczeń ochrony mienia. Zmiana ta będzie wprowadzona w formie pisemnej aneksem do umowy.
5. Wynajmujący oświadcza, iż w kwocie czynszu znajdują się opłaty związane z dozorem nieruchomości.  
W ramach niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy możliwości korzystania z energii elektrycznej, sieci wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.
6. Wynajmujący oświadcza, iż umowa nie obejmuje sprzątnia wynajmowanych pomieszczeń.

## UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

### § 6.

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i jej przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu (np.: naprawa okna, wymiana zbitnej szyby, naprawa uszkodzonych drzwi lub wymiana uszkodzonej klamki, malowanie ścian, itp.) na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a także innych przeróbek i adaptacji.

4. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem lub pod dzierżawę ani do używania osobom trzecim.
5. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia szyldu oraz oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku oraz na terenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy po uprzednim uzgodnieniu ich lokalizacji i treści z Wynajmującym.

#### § 7.

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku a Najemca utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3 dniowym uprzedzeniem.
4. Strony wskazują, iż osobami uprawnionymi do ich reprezentowania we wzajemnych kontaktach dotyczących wykonywania niniejszej umowy są:  
ze strony Wynajmującego – Maria Kraus, tel. 695-695-302  
ze strony Najemcy - ....., tel. ....
5. Strony mają prawo zmieniać osoby reprezentujące je we wzajemnych kontaktach, jak też udzielać upoważnień do występowania w ich imieniu także innym osobom. O faktach tych Strona dokonująca ww. zmiany zobowiązana jest jednak niezwłocznie na piśmie powiadomić drugą Stronę.

### S Z K O D A

#### § 8.

Najemca będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody powstałe w przedmiocie najmu w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

### D O S T Ę P

#### § 9.

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do przedmiotu najmu codziennie w dni robocze tj. od poniedziałku do czwartku w godzinach od 6<sup>30</sup> do 20<sup>00</sup>, piątek w godzinach od 6<sup>30</sup> do 18<sup>00</sup>.
2. Wynajmujący zastrzega możliwość ustalenia dodatkowych dni wolnych od pracy, o czym Najemca zostanie poinformowany co najmniej na 1 miesiąc wcześniej.
3. Najemca będzie odbierał klucze do wynajmowanych lokali od pracowników firmy ochroniarskiej, wpisując się za każdym pobraniem i oddaniem kluczy w książkę pobrań kluczy.

### R O Z W I Ą Z A N I E U M O W Y

#### § 10.

1. Strony zastrzegają możliwość rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia - ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 kolejne okresy płatności,
  - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

4. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony przed podpisaniem umowy na przedmiotu najmu.

## ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

### § 11.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci przedmiot Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy, po uprzednim sporządzeniu protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie strony.
3. Najemca zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w okresie 3 dni od dnia rozwiązania umowy urządzenia zainstalowane przez Najemcę na własny koszt chyba, że Strony postanowią inaczej. W przypadku nie usunięcia urządzeń Najemcy w uzgodnionym przez Strony terminie Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć na koszt Najemcy.
4. W przypadku nie wywiązania się z obowiązku określonego w § 11 ust. 2 Wynajmujący będzie miał prawo żądać zapłaty przez Najemcę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w kwocie stanowiącej dwukrotność czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z wynajmowanej powierzchni.
5. Wynagrodzenie będzie wymagalne w dacie wskazanej przez Wynajmującego w wezwaniu do zapłaty.

## POUFNOŚĆ

### § 12.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy.
2. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 13.

1. Wszelkie zmiany warunków umowy mogą nastąpić za zgodą stron wyrażoną pod rygorem nieważności na piśmie, w formie pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu dla siedziby Wynajmującego Sądowi Powszechnemu.
3. Zabrania się cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Kodeksu cywilnego.

### § 14.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA