

UMOWA NAJMU LOKALU - WZÓR

zawarta w dniu 2025 r. w Konstancinie-Jeziornie, pomiędzy:

Spółką Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o., z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000337011, zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,
reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Pana Piotra Papaja
2.
3.

a

.....
z siedzibą w (.....-.....) przy ul.
wpisaną do prowadzonego przez pod numerem
..... zwaną w treści umowy „Najemcą”,
reprezentowaną przez:

o treści następującej:

I. Przedmiot umowy

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że włada nieruchomością położoną w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 oraz ma prawo do rozporządzania wyżej wymienioną nieruchomością w zakresie objętym umową.
2. Najemca jest operatorem wykonującym działalność gospodarczą polegającą na działalności pocztowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. 2025, poz. 366). Najemca świadczy powszechne usługi pocztowe.
3. Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, zgodnie z Uchwałą nr 24/2012 Zarządu Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. z dnia 12 czerwca 2012 r. w sprawie organizowania przetargów przy wydierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości znajdujących się we władaniu Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
4. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 17,33 m², zwanego w treści umowy „lokałem”, położonego na parterze budynku, opisanego w ust. 1. Przedmiot najmu został zaznaczony obrysem i literami ABCD na planie parteru, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Lokal jest przeznaczony na usługi pocztowe.
5. Wynajmujący oświadcza, iż lokal wraz ze wszystkimi instalacjami i urządzeniami odpowiada polskim normom i przepisom mającym do nich zastosowanie. Ponadto, Wynajmujący stwierdza, że nie jest w żaden sposób ograniczony w swobodnym rozporządzaniu lokalem i przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy nie będzie podejmował działań, które mogłyby ograniczyć prawa Najemcy wynikające z tej umowy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 umowy.
6. Lokal wyposażony jest w następujące czynne instalacje: elektryczną, telefoniczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną ogólnego dostępu na zewnątrz lokalu.

7. Standard lokalu zapewnia osobom niepełnosprawnym dostęp do usług pocztowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2025, poz. 418) oraz ustawą z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz.U. 2025, poz. 366).

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem, opisany w § 1 umowy lokal, na określonych w niniejszej umowie warunkach.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy w dniu **01 czerwca 2025 r.**, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron, w którym zostanie szczegółowo opisany przedmiot najmu. Protokół ten stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Najemca może dokonywać prace adaptacyjne w lokalu, o ile są konieczne do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

II. Sposób korzystania z przedmiotu najmu

§ 3.

1. Lokal, o którym mowa w § 1 umowy, będzie przeznaczony na działalność pocztową, zgodną z powszechnie obowiązującymi przepisami i ustalonymi zwyczajami.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Najemca jest zobowiązany do używania lokalu z zachowaniem należytej staranności i wyłącznie w sposób zgodny z niniejszą umową. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może lokalu podnająć lub oddać do bezpłatnego używania.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego w obiekcie, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.
4. Najemca będzie miał dostęp do lokalu w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania umowy.

III. Czas trwania umowy

§ 4.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący **36 miesięcy, tj. od dnia 01.06.2025 r. do dnia 31.05.2028 r.**
2. W przypadku prowadzenia przez Wynajmującego prac remontowych lub budowlanych w budynku, w którym znajduje się lokal, Wynajmujący zastrzega sobie, na czas prowadzenia wymienionych prac, prawo całkowitego zawieszenia najmu, zmniejszenia powierzchni najmu lub przeniesienia przedmiotu najmu w inne miejsce.
3. Termin i czas trwania remontu zostanie podany przez Wynajmującego z dwutygodniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku całkowitego zawieszenia umowy najmu, czynsz najmu za ten okres nie będzie naliczany. W przypadku zmniejszenia powierzchni najmu czynsz należny za wymieniony okres zostanie odpowiednio pomniejszony. W przypadku przeniesienia lokalu, na czas prowadzonych prac w inne miejsce, czynsz najmu zostanie ustalony w zależności od nowej powierzchni i warunków lokalowych.

IV. Czynsz najmu i świadczenia dodatkowe

§ 5.

1. Z tytułu najmu lokalu oraz współużytkowania części wspólnych nieruchomości i budynku Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu. Czynsz jest należny od dnia wydania lokalu.

2. Czynsz miesięczny płatny będzie w wysokości zł (słownie: złotych) netto za jeden m² powierzchni lokalu, to jest łącznie stanowić będzie kwotę **zł** (słownie:) **netto miesięcznie**.
3. Do kwoty czynszu będzie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującą stawką. Na dzień podpisania umowy, stawka podatku VAT wynosi 23 %.
4. Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w ust. 2 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
5. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 2, nie może następować częściej niż w okresach kwartalnych.
6. Zapłata czynszu następować będzie z zachowaniem przez Strony poniższych zasad:
 - a. Wynajmujący wystawi fakturę VAT najwcześniej pierwszego dnia roboczego miesiąca, za który wystawiana jest faktura,
 - b. Najemca, w terminie 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury VAT, dokona zapłaty czynszu przelewem na konto wskazane na fakturze VAT,
 - c. za dzień dokonania zapłaty czynszu uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą czynszu,
 - d. od niezapłaconych w terminie kwot czynszu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty w wysokości **206,80 zł brutto** miesięcznie tytułem opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, zimna i ciepła woda, odprowadzenie nieczystości płynnych, wywóz nieczystości stałych).
8. Oprócz opłaty wymienionej w ust. 7 Najemca ponosi koszty opłat z tytułu centralnego ogrzewania według zajmowanej powierzchni lokalu i aktualnie obowiązującego Cennika Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. tj **111,10 zł brutto**. Opłata będzie naliczana w sezonie grzewczym.
9. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu, opłat dodatkowych oraz naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu, Najemca przekaze Wynajmującemu kaucję w wysokości trzykrotnego czynszu **tj. (słownie złotych:)**, płatną gotówką w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto Wynajmującego.
10. Zwrot kaucji nastąpi po ustaniu stosunku najmu, z chwilą uregulowania przez Najemcę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy.

§ 6.

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada NIP: 123-11-94-950.
2. Najemca oświadcza, że posiada NIP
3. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
4. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie faktur VAT w formie elektronicznej. Niniejsza zgoda stanowi oświadczenie o akceptacji elektronicznej formy wystawiania i przysyłania faktur, o której mowa w art. 106m i 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2024, poz. 361). Strony zobowiązują się do stosowania się do wymogów Ustawy w związku z udzieleniem zgody na wystawianie i przysyłanie faktur w formie elektronicznej, w szczególności do zagwarantowania autentyczności pochodzenia faktur wystawianych przez Wynajmującego i integralności ich treści zgodnie z postanowieniami Ustawy, przechowywania faktur w sposób określony przepisami.
5. Z tytułu wykonania Umowy, Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania i przysyłania faktur w formie elektronicznej.

6. W celu zabezpieczenia autentyczności faktury i jej integralności Wynajmujący zobowiązuje się do przesyłania faktur z adresu: na adres Najemcy
7. Strony zgodnie postanawiają, iż zmiana adresów przez Strony dla celów przesyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany Umowy. Strony zobowiązują się, iż zmiana dotychczasowego adresu i wskazanie nowego adresu drugiej Stronie dla celów przesyłania faktur w formie elektronicznej, winna być dokonana przez każdą ze Stron z zachowaniem terminu nie krótszego niż 14 (czternaście) dni, przed datą, począwszy od której faktury będą wysyłane z nowego adresu lub pod nowy adres, pod rygorem uznania faktur przesłanych w dotychczasowy sposób, za skutecznie przesłane i doręczone.
8. Strony postanawiają, iż oświadczenie każdej ze Stron o ewentualnym cofnięciu zgody udzielonej drugiej Stronie na wystawianie i przesyłanie faktur w formie elektronicznej, winno być dokonane w formie pisemnej z zachowaniem terminu nie krótszego niż 14 (czternaście) dni przed datą wygaśnięcia zgody. Strona, która nie zachowa wymogów opisanych w zdaniu poprzednim jest odpowiedzialna za rzeczywistą szkodę poniesioną wskutek tego przez drugą Stronę. Cofnięcie przez którąkolwiek Stronę zgody na wystawianie i przesyłanie faktur drogą elektroniczną nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych postanowień Umowy.
9. Przez przesyłanie w formie elektronicznej Strony rozumieją przesyłanie za pośrednictwem poczty elektronicznej obrazu faktury w formacie pliku *.pdf lub inne rozwiązania dopuszczone przez Ustawę o ile zostanie ono wspólnie uzgodnione.
10. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zleceniodawcy.

V. Obowiązki Stron

§ 7.

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość korzystania z dróg dojazdowych oraz ciągów pieszych na jego nieruchomości. Obowiązek ten obejmuje utrzymanie nawierzchni w/w dróg dojazdowych i ciągów pieszych oraz ich odśnieżanie pomiędzy bramą przy ul. Wierzejewskiego 12 w Konstancinie – Jeziornie, a budynkiem głównym, w którym znajduje się przedmiot najmu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić kontrahentom i klientom Najemcy swobodny dostęp i dojazd do lokalu przez nieruchomość opisaną w § 1 umowy.
3. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić utrzymanie czystości i estetycznego wyglądu części wspólnych nieruchomości oraz budynku, w którym zlokalizowany jest lokal, w tym także utrzymanie zieleni.
4. Najemca na swój koszt ubezpieczy lokal, o którym mowa w § 1 umowy, od ryzyka ognia, uderzenia pioruna, wybuchu i innych zdarzeń wywołanych siłą wyższą oraz od zalania.

§ 8.

Najemca zobowiązany jest w lokalu do:

1. Utrzymania czystości,
2. Konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i ściennych okładzin ceramicznych,
3. Naprawy okien, drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
4. Szklenia drzwi i okien oraz uzupełniania oświetlenia lokalu,
5. Naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,
6. Odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie należytej czystości, w tym malowania lokalu, naprawy tynków, malowania drzwi i okien.

§ 9.

Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia Najemcy:

- a. energii elektrycznej,
- b. centralnego ogrzewania,
- c. wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych,
- d. możliwości korzystania przez Najemcę z lokalu,
- e. sprawnego funkcjonowania urządzeń technicznych, w które wyposażony jest budynek,
- f. sprzątania i odśnieżania terenu wokół budynku i w jego otoczeniu, to jest pomiędzy bramą przy ul. Wierzejewskiego 12 w Konstancinie – Jeziornie, a budynkiem głównym, w którym znajduje się przedmiot najmu,
- g. utrzymywania budynku, w którym znajduje się lokal, w stanie pełnej sprawności użytkowej, a także zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz przepisami bhp i ochrony przeciwpożarowej,
- h. oświetlenia nieruchomości.

§ 10.

W wypadku wystąpienia konieczności napraw i remontów, do dokonania których zgodnie z umową zobowiązany jest Wynajmujący, a których skutki mają lub mogą mieć wpływ na działalność Najemcy w lokalu, Najemca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o wykrytej awarii, a Wynajmujący zobowiązuje się przystąpić do naprawy w terminie 24 godzin od chwili zawiadomienia i usunąć awarię bez zbędnej zwłoki.

VI. Nakłady, ulepszenia i reklamy

§ 11.

1. Dokonanie przez Najemcę trwałych zmian w lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania zmian w lokalu, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
3. Najemca jest uprawniony do bezpłatnego umieszczenia nad wejściem do lokalu tablicy z napisem obejmującym firmę Najemcy, znak graficzny Najemcy, ewentualnie inne oznaczenia oraz godło RP.

VII. Zakończenie najmu i rozliczenie między Stronami

§ 12.

1. Najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania umowy, Najemca opróżni lokal i wyda go upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Nie później niż na siedem dni przed zakończeniem obowiązywania umowy, Wynajmujący wskaże Najemcy termin (datę i godzinę) przekazania lokalu. Z wydania lokalu Wynajmującemu Strony sporządzą protokół. Jeżeli na termin przekazania lokalu stawia się tylko jedna Strona, może sporządzić protokół jednostronny, którego egzemplarz przekaże drugiej stronie.
3. Protokół jednostronny, o którym mowa w ust.2, jest wiążący dla drugiej Strony.

VIII. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia i kary umowne

§ 13.

1. W przypadku naruszenia istotnych postanowień umowy przez Najemcę, Wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do przywrócenia stanu zgodnego z umową i powszechnie obowiązującymi przepisami, udzielając w tym celu Najemcy pięciodniowy termin. Za naruszenie istotnych postanowień umowy rozumie się w szczególności zaniedbywanie lokalu w stopniu narażającym go na uszkodzenie albo dokonywanie zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku zalegania przez Najemcę z płatnościami czynszu lub świadczeń dodatkowych za dwa okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym udzieleniu Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty zaległości.
3. W przypadku naruszenia istotnych postanowień umowy przez Wynajmującego, a w szczególności uniemożliwienia Najemcy korzystania z lokalu zgodnie z umową, Najemca może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wynajmującego do przywrócenia stanu zgodnego z umową i powszechnie obowiązującymi przepisami, udzielając w tym celu Wynajmującemu pięciodniowy termin.
4. Jeżeli Wynajmujący wypowie najem ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn wymienionych w ust. 1 lub 2, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości trzymiesięcznego ostatnio obowiązującego czynszu brutto, w terminie 10 dni od daty otrzymania noty obciążającej.

IX. Spory związane z wykonywaniem umowy

§ 14.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy Strony zobowiązują się załatwić w drodze polubownych negocjacji, a w przypadku braku zgody, poddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

X. Cesja

§ 15.

Najemca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z umowy na osobę trzecią wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

XI. Postanowienia końcowe

§ 16.

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresu i oświadczają, że ich aktualne adresy do korespondencji są następujące:
 - **Wynajmujący:** 05-510 Konstancin – Jeziorna, ul. Wierzejewskiego 12
 - **Najemca:**
2. Pismo o zmianie adresu, wskazanego w ust. 1, uznaje się za doręczone, jeżeli jest przyjęte bezpośrednio lub wysłane listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego, jak też zwrócone po dwukrotnej awizacji listu poleconego na powyższe adresy lub z powodu odmowy przyjęcia.
3. Niedopełnienie obowiązku informowania drugiej Strony o zmianie adresu powoduje ten skutek, że pismo wysłane na adres wskazany w ust. 1 uznaje się za doręczone także wówczas, gdy zostanie zwrócone z powodu zmiany adresu.

§ 17.

1. Wszelkie informacje, zawarte w niniejszej umowie oraz zawarte w ofercie, mogą być udostępnione przez Wynajmującego podmiotom kontrolującym Wynajmującego z ramienia Urzędu Marszałkowskiego.
2. Strony są zobowiązane do zachowania w poufności informacji o charakterze technicznym, technologicznym, organizacyjnym i handlowym, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony, które zostały uzyskane w związku z realizacją umowy z zastrzeżeniem ust. 1. Powyższy obowiązek nie ustaje w wyniku wygaśnięcia umowy.

§ 18.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Nr 1 - plan parteru

Nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy

Najemca

Wynajmujący