

UMOWA (projekt)

W dniu2024 r. w Konstancinie-Jeziornie, pomiędzy:

Mazowieckim Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000337011, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

1. -
2. -

a

..... z siedzibą w, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

.....

lub

Panią/Panem prowadzącą/-ym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w przy ul. zarejestrowanym w systemie centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w systemie elektronicznym przez ministra właściwego ds. gospodarki na stronie internetowej pod adresem: <http://prod.ceidg.gov.pl> stan na dzień REGON NIP*, zwaną/-ym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:

1. -

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że w nieruchomości położonej w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12 prowadzi działalność leczniczą i ma prawo do rozporządzania wyżej wymienioną nieruchomością w zakresie objętym umową.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal użytkowy o powierzchni 27 m², położony w holu budynku głównego Szpitala im. prof. M. Weissa w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12, zwany dalej w treści umowy „lokałem”.
3. Najemca oświadcza, że lokal będzie przeznaczony na sklep z wyrobami medycznymi i sprzętem ortopedycznym.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju lub branży prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 2.

1. W ramach działalności handlowo-usługowej Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do sprzedaży artykułów i sprzętu ortopedycznego.
2. Najemca oświadcza, że posiada wymagane prawem zezwolenie na prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 1.
3. Najemca będzie prowadził działalność handlowo-usługową co najmniej w:
 - 1) dni powszednie od 7:00 do 17:00,
 - 2) soboty od 9:00 do 14:00.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych i porządkowych zarówno w lokalu jak i w jego otoczeniu,
 - 3) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
 - 4) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - 5) nieoddawania lokalu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) pisemnego powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy,
 - 7) niewnoszenia prawa najmu lokalu jako aportu lub wkładu do spółki.
2. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów związanych z modernizacją i remontem lokalu.
3. Najemca na własny koszt:
 - 1) wykona koncepcję aranżacji lokali oraz uzyska pisemną akceptację Wynajmującego w terminie 15 dni od zawarcia umowy,
 - 2) wykona prace związane z modernizacją i remontem lokalu w terminie 21 dni od zaakceptowania koncepcji aranżacji lokalu przez Wynajmującego,
 - 3) zabezpieczy lokal przed rozpoczęciem prowadzenia działalności handlowej,
 - 4) rozpocznie działalność handlową w terminie dni od zawarcia umowy.
4. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty czynszu i kosztów mediów oraz naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu, Najemca przekaże Wynajmującemu kaucję w wysokości trzykrotnego czynszu najmu, tj. (słownie:), płatną gotówką w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto wskazane przez Wynajmującego.
5. Zwrot kaucji nastąpi po ustaniu stosunku najmu, z chwilą uregulowania przez Najemcę wszelkich należności wynikających z umowy.

§ 4.

1. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 3 Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
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 jednomiesięcznym 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.

§ 5.

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych.
2. W tych przypadkach, szkody usuwa Najemca na własny koszt. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji i urządzeń, spowodowanych ich nienależytym stanem technicznym.

§ 6.

1. Strony umowy oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego, z tym, że w razie zaniechania tego obowiązku, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy oraz wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego i niewykonania tych napraw pomimo upływu uzgodnionego przez strony na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego; Najemca według swego wyboru może żądać zwrotu poniesionych kosztów lub zaliczenia ich na poczet świadczeń czynszowych.
3. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w lokalu lub w budynku, Najemca zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu.
5. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowany sytuacją określoną w ust. 3 i 4, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu oraz należności za świadczenia dodatkowe.

§ 7.

1. Czynsz najmu lokalu użytkowego opisanego w § 1 umowy będzie płatny miesięcznie, od dnia podpisania niniejszej umowy. Strony ustalają czynsz na kwotę - zł (słownie:) netto miesięcznie. Czynsz najmu będzie powiększany o

podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej stawki zgodnie z ustawą o VAT. Czynsz najmu wyliczony został według stawki zł (słownie: złotych) za m² powierzchni lokalu użytkowego. Czynsz najmu będzie płatny z góry, na podstawie faktury VAT, wystawianej do dnia 10-go każdego miesiąca, z 7-dniowym terminem płatności.

2. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie ponosił koszty mediów:
 - 1) centralnego ogrzewania (w sezonie grzewczym) wg zajmowanej powierzchni lokalu x aktualna stawka za m² powierzchni,
 - 2) energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych w postaci ryczałtowej opłaty eksploatacyjnej w wysokości 160,00 zł brutto miesięcznie.
3. Opłaty z tytułu mediów będą uiszczane przez Najemcę na podstawie faktury VAT wystawianej do dnia 10-go każdego miesiąca, z 7-dniowym terminem płatności.
4. Czynsz najmu oraz koszty mediów płatne są w złotych polskich, przelewem w ciągu 14 dni od otrzymania prawidłowo wystawionych faktur, na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze.
5. Z tytułu wykonania Umowy, Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania i przysyłania faktur w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej Najemcy wskazany w Umowie.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do zagwarantowania autentyczności pochodzenia faktur wystawianych przez Wynajmującego i integralności ich treści.
7. W celu zabezpieczenia autentyczności faktury i jej integralności Wynajmujący zobowiązuje się do przysyłania faktur z adresu: na adres Najemcy
8. Strony zgodnie postanawiają, iż zmiana adresów przez Strony dla celów przysyłania faktur w formie elektronicznej nie stanowi zmiany Umowy. Strony zobowiązują się, iż zmiana dotychczasowego adresu i wskazanie nowego adresu drugiej Stronie dla celów przysyłania 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.
9. Przez przysyłanie w formie elektronicznej Strony rozumieją przysyłanie za pośrednictwem poczty elektronicznej obrazu faktury w formacie pliku *.pdf lub inne rozwiązania dopuszczone przez ustawę o podatku od towarów i usług, o ile zostanie ono wspólnie uzgodnione.
10. W przypadku gdy dzień zapłaty przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, płatność nastąpi w następnym dniu roboczym po tym dniu.
11. Spełnienie świadczenia przez Najemcę następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
12. Koszty wszelkich podatków i innych danin publicznych obciążających nieruchomość, w granicach której znajduje się przedmiot najmu, ponosi Wynajmujący.
13. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany NIP 123-11-94-950.
14. Strony umowy oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające 60 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim pisemnym udzieleniu Najemcy jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
15. W przypadku zwłoki w zapłacie należności określonych niniejszym paragrafem, Wynajmujący ma prawo żądać odsetek za zwłokę.

§ 8.

1. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu określonej w § 7 nastąpi nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2025 r.
2. Zmiana wysokości czynszu wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie może następować częściej niż w okresach kwartalnych.
4. Zmiana stawki czynszu przewyższająca wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić za zgodą stron.

§ 9

1. Strony oświadczają, że umowę niniejszą zawierają na czas oznaczony 3 lat, tj. od dnia 2024 r., do dnia 2027 r.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz w Kodeksie cywilnym.
3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w szczególności w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za dwa okresy płatności i nie uregulowania tych zaległości mimo udzielenia przez Wynajmującego dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,
 - 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem,
 - 3) braku zwrotu kosztów należności za media w całości bądź w części za dwa miesiące rozliczeniowe,
 - 4) oddania przez Najemcę bez zgody Wynajmującego lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w sytuacji jego podnajęcia.
4. Rozwiązanie umowy następuje:
 - 1) w przypadku upływu czasu, na który została zawarta,
 - 2) w przypadku określonym w ust. 2, z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy.
5. Wszelkie pisma dla stron będą doręczane na adresy:
 - Wynajmujący – Mazowieckie Centrum Rehabilitacji STOCER Sp. z o.o. Konstancin - Jeziorna 05-510, ul. Wierzejewskiego 12,
 - Najemca -
6. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane.
7. Zaniechanie wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 5 uznaje się za doręczone.
8. Pismo przesłane drugiej stronie za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A. na adres wskazany w ust. 5, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 10.

1. Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu użytkowego, opisanego w § 1 umowy, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy najmu.

2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący – po pisemnym powiadomieniu, ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 11.

Przez cały okres obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia majątkowego od pożaru, zalania czy innych uszkodzeń w mieniu nieruchomym Wynajmującego.

§ 12.

Wynajmujący nie odpowiada za zabezpieczenie lokalu.

§ 13.

Wszelkie opłaty i podatki związane z niniejszą umową ponosi Najemca.

§ 14.

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymuje każda ze stron.

Najemca:

Wynajmujący: