

Załącznik nr 2

UMOWA NAJMU (wzór)

W dniu**2025 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:

Pana Prezesa Zarządu – Piotra Papaja

Pana/Panią

Pana/Panią

a

.....
z siedzibą: (..-....) NIP, wpisaną do KRS pod numerem
..... / CEIDG, zwanym w treści umowy „Najemcą”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 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. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni **115,15 m**, zwany dalej "lokałem", położony w holu budynku głównego.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiotowy lokal, a Najemca wyraża na powyższe zgodę.
4. Najemca oświadcza, że opisany wyżej lokal będzie przeznaczony na prowadzenie działalności - Apteki ogólnodostępnej.
5. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju lub branży prowadzonej działalności, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 2.

1. W ramach działalności Najemca zobowiązany jest do prowadzenia Apteki codziennie, co najmniej w godzinach 9.00 – 17.00
2. Najemca jest odpowiedzialny za realizację wymogów prawnych, w tym szczególnie sanitarnych, związanych z prowadzoną działalnością.
3. Najemca będzie zobowiązany do wykonania na własny koszt:
 - a. koncepcji aranżacji wynajmowanego **lokalu (115,15 m²)** oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego,

- b. projektów budowlanego i branżowych oraz uzyskania wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń koniecznych dla ich realizacji,
 - c. prac ogólnobudowlanych i branżowych we własnej lokalizacji oraz montażu urządzeń i wyposażenia Apteki,
 - d. zamontowania wodomierzy i licznika energii elektrycznej.
4. Najemca będzie ponosił koszty mediów:
- a/ centralne ogrzewanie,
 - b/ ciepła i zimna woda,
 - c/ ścieki,
 - d/ energia elektryczna,
 - e/ wywóz nieczystości stałych.
5. Poniesione przez Najemcę nakłady w infrastrukturę budynku, określone w pkt 3 stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, natomiast sprzęt i wyposażenie Apteki są własnością Najemcy i podlegają usunięciu po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu najmu.
6. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów związanych z modernizacją i remontem lokalu.

§ 3

Najemca zobowiązuje się do:

- a. używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 4 umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- b. przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych i porządkowych zarówno w lokalu jak i w jego otoczeniu,
- c. dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych,
- d. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- e. nie oddawania lokalu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- f. pisemnego powiadamiania Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy,
- g. nie wnoszenia prawa najmu lokalu, jako aportu lub wkładu do spółki.

§ 4.

- 1. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 2 i § 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. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw w lokalu i jego wyposażeniu:
 - a. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - b. naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - c. konserwacji, naprawy, wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - d. naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych, za wyjątkiem grzejników c.o. i instalacji sieci c.o.,
 - e. usuwania niedrożności przewodów odpływających oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f. naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu poczynając od licznika energii,
 - g. naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - h. odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków, malowania okien i drzwi.
2. Poniesione przez Najemcę koszty związane z ewentualnymi nakładami na lokal nie podlegają zwrotowi.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 6.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiającego Najemcy korzystanie z energii elektrycznej ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, a także dokonywania tych napraw w nieruchomościach i znajdujących się w nich urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba, że zostały one zainstalowane przez Najemcę i na jego koszt.
2. Wynajmujący będzie pobierał od Najemcy, celem wpłat na rzecz dostawców mediów, opłaty za świadczenia dodatkowe:
 - a. centralne ogrzewanie – (w sezonie grzewczym) zajmowana powierzchnia lokalu x aktualna stawka za c.o.
 - b. ciepła i zimna woda – wg wskazań liczników,
 - c. ścieki – w ilości stanowiącej sumę ilości poboru wody zimnej i ciepłej,
 - d. energia elektryczna – wg odczytu liczników,
 - e. wywóz nieczystości stałych.

§ 7.

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.

§ 8.

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 nie wykonania 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.
5. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowanego sytuacją określoną w pkt 3 i 4, Najemcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu najmu oraz należności za świadczenia dodatkowe.

§ 9.

1. Czynsz najmu lokalu użytkowego opisanego w § 1 umowy płatny będzie od dnia podpisania niniejszej umowy. Strony ustalają czynsz na kwotę - zł (słownie:) netto miesięcznie, płatną z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, z tym, że do kwoty tej będzie doliczony 23 % podatek od towarów i usług obciążający Najemcę. Czynsz najmu wyliczony został według stawki zł (słownie:) za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego.
2. Strony umowy oświadczają, że niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego płatnych jednocześnie z czynszem, opłat z tytułu świadczeń dodatkowych określonych w § 6 ust. 2, wg stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu, wskazanym w załączniku nr 1 do Umowy.
W przypadku zmiany opłaty za te świadczenia, niezależnej od Wynajmującego, Najemca jest obowiązany do ich zapłaty na podstawie nowych stawek. Wynajmujący powiadomi na piśmie Najemcę o każdej zmianie wysokości opłat za świadczenia dodatkowe w terminie 14 dni od daty uzyskania wiadomości o zmianie tych opłat. Zmiana ich wysokości nie jest zmianą umowy.
3. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne będą na rachunek Wynajmującego **53 1160 2202 0000 0003 1557 0144**
4. Strony umowy oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu przekraczające dwa okresy płatności, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim pisemnym udzieleniu Najemcy jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku zwłoki w zapłacie należności określonych niniejszym paragrafem, Wynajmujący ma prawo żądać odsetek za zwłokę.

§ 10.

1. Strony umowy oświadczają, że Wynajmujący będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 9 nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, a Najemca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.
Zmiana wysokości czynszu wymaga dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, nie może następować częściej niż w okresach kwartalnych.
3. Zmiana stawki czynszu przewyższająca ten wskaźnik może nastąpić za zgodą stron.

§ 11.

1. Strony oświadczają, że umowę niniejszą zawierają na czas oznaczony 3 lat, tj. od dnia**2025 r.**, do dnia**2028 r.**
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz w Kodeksie cywilnym.
3. Rozwiązanie umowy następuje:
 - a. w przypadku upływu czasu, na który została zawarta umowa,
 - b. w przypadku określonym w ust. 2, z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy.
4. Wszelkie pisma dla stron będą doręczane na adresy:
Wynajmujący – Konstancin - Jeziorna 05-510, ul. Wierzejewskiego 12,
Najemca –
5. 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.
6. Zaniechanie wymienione w ust. 5, powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 4 uznaje się za doręczone.
7. Pismo przesłane drugiej stronie za pośrednictwem Poczty Polskiej SA w sposób określony w ust. 4, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 12.

1. Najemca 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.

§ 13.

Najemca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością na kwotę **nie niższą niż 100.000,00 PLN**

§ 14.

Wynajmujący nie odpowiada za zabezpieczenie lokalu.

§ 15.

Wszelkie opłaty i podatki związane z niniejszą umową ponosi Najemca.

§ 16.

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

§ 17.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący