

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 Karolinę Skinder Kierownika Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego WUM, na podstawie pełnomocnictwa nr AO-UP/0151/109/2022 z dnia 14.03.2022 r.

a

firmą ..... z siedzibą ..... posiadającą NIP nr ..... oraz REGON nr ..... wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez ..... pod nr ....., zwaną dalej **Najemcą** reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

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

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że zgodnie z odpisem z księgi wieczystej nr WA1M/147783/8, jest właścicielem nieruchomości, na której położony jest budynek Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie, zwany dalej „**CSR WUM**”, oraz posiada prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do używania i pobierania pożytków część nieruchomości Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. ks. Trojdena 2C-G w Warszawie, zwany dalej „**Przedmiotem najmu**”, obejmującą część zachodniej elewacji budynku – zewnętrzną ściankę wspinaczkową o powierzchni **373,95 m<sup>2</sup>**, wraz z przynależnym terenem, o łącznej powierzchni **95,00 m<sup>2</sup>**, szczegółowe określenie Przedmiotu najmu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** „**Przedmiot najmu**” w terminie do 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania. Protokół przekazania stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
4. W związku z możliwością organizacji przez Wynajmującego lub przez podmioty zewnętrzne imprez zamkniętych na terenie Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego określonego w ust.1, strony dopuszczają możliwość wyłączenia od użytkowania Przedmiot najmu, na czas trwania takich imprez zamkniętych.
5. W sytuacji określonej w ust. 4, Najemca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia Przedmiotu najmu, a Wynajmujący do powiadomienia Najemcy o organizacji imprezy zamkniętej na 3 dni przed jej terminem.

6. Z tytułu opłaty za wyrównanie straty za wyłączenie od użytkowania Przedmiotu najmu w związku z organizowaną imprezą zamkniętą, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Najemcy kwoty odpowiadającej 1/30 czynszu najmu określonego w § 4 ust.1 za każdy dzień wyłączenia od użytkowania Przedmiotu najmu.
7. **Wynajmujący** udostępni **Najemcy** szatnię wraz z sanitariatem wewnątrz budynku CSR WUM, na czas trwania umowy najmu z zastrzeżeniem, iż nie będzie ona udostępniana na wyłączność **Najemcy**.

## § 2.

1. **Najemca** oświadcza, że będzie wykorzystywał **Przedmiotu najmu** wyłącznie w celu prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem Przedmiotu najmu. Jednocześnie oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia tego rodzaju działalności.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się zapewnić **Najemcy** w godzinach i w dniach otwarcia CSR WUM swobodny dostęp do **Przedmiotu najmu**, pracownikom **Najemcy**, jego klientom, jak również kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z działalnością, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. **Najemca**, jego pracownicy, klienci oraz kontrahenci są zobowiązani do przestrzegania regulaminu obowiązującego w CSR WUM.
4. **Najemca** nie ma prawa oddania **Przedmiotu najmu** osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**.
5. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może dokonać w **Przedmiocie najmu** żadnych inwestycji lub naniesień o charakterze stałym.
6. **Najemca** jest zobowiązany do adaptacji **Przedmiotu najmu** na własny koszt i ryzyko. Zakres prac powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez **Wynajmującego**. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo do nadzoru nad realizacją prac adaptacyjnych.
7. Wszelkie prace adaptacyjne **Przedmiotu najmu** będą wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej oraz przez osoby uprawnione, przy uwzględnieniu, iż CSR WUM jest objęte gwarancją udzieloną przez Konsorcjum Warbud S.A. i Polonez Plus sp. z o.o. zgodnie z umową z dnia 30.12.2014 r. AEZ/365/S-137/528/2014 oraz Konsorcjum Budimex S.A. i Ferrioval Agroman S.A. zgodnie z umową z dnia 29.06.2012 r. AEZ/365/S-49/349/2012.
8. **Najemca** oświadcza, że po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu wszystkie ulepszenia wynikające z adaptacji **Przedmiotu najmu**, o której mowa w ust. 6, przechodzą na własność **Wynajmującego**, a **Najemca** nie będzie zgłaszał roszczeń wobec **Wynajmującego** z tytułu poniesionych nakładów.
9. Po zakończeniu lub wygaśnięciu stosunku najmu **Najemca** jest zobowiązany zwrócić **Przedmiot najmu** w stanie nie pogorszonego, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

## § 3.

1. Umowę zawiera się na okres 5 miesięcy począwszy od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Wynajmujący przewiduje możliwość przedłużenia umowy o kolejny miesiąc, jeżeli **Najemca** wyrazi taką wolę w formie pisemnej najpóźniej na tydzień przed terminem jej wygaśnięcia.
3. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy za uprzednim miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:

- a) **Przedmiot najmu** zostanie przeznaczony na cele związane z realizacją inwestycji niezbędnej do prowadzenia działalności przez **Wynajmującego**,
  - b) **Wynajmujący** otrzyma wiążącą prawnie decyzję organów władzy publicznej dotyczącą przeznaczenia jednego lub większej liczby budynków.
4. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
- 1) zalega z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa kolejne pełne okresy płatności,
  - 2) używa **Przedmiotu najmu** w sposób sprzeczny z niniejszą umową i przeznaczeniem **Przedmiotu najmu**,
  - 3) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
  - 4) zaniedbuje **Przedmiot najmu** w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
  - 5) podnajmie lub odstąpi w inny sposób **Przedmiot najmu** osobie trzeciej, bez uzyskania zgody **Wynajmującego**,
  - 6) nie rozpocznie prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, w terminie 45 dni od dnia przejścia Przedmiotu najmu, z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
  - 7) nie będzie posiadał ubezpieczenia o którym mowa w § 5. ust. 3 lit. e) i f), lub nie wypełni warunku określonego § 5 ust. 3 lit. h).
5. **Najemcy** przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie **Wynajmującego** nie może korzystać na warunkach określonych niniejszą umową z **Przedmiotu najmu** bądź z jego znacznej części, oraz pomimo powiadomienia o tym fakcie **Wynajmującego** przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez **Wynajmującego** powyższej informacji.
6. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
7. Uprawnienie do wypowiedzenia Umowy, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, **Wynajmujący** ma prawo wykonać po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego 14-dniowego terminu na rozpoczęcie działalności.

#### § 4.

- Strony ustalają, że czynsz netto za wynajętą powierzchnię za miesiąc będzie wynosił: .....zł (słownie.....) Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.
2. W okresie, w którym najemca nie będzie miał możliwości prowadzić działalności z uwagi na wprowadzenie przez Rząd RP nadzwyczajnych ograniczeń związanych z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, bądź w przypadku przerwy technologicznej, czynsz najmu, w każdym miesiącu trwania umowy, o którym mowa w ust. 1., zostanie obniżony proporcjonalnie o każdy dzień niemożności korzystania z przedmiotu najmu. W przypadku planowanej przerwy technologicznej **Wynajmujący** poinformuje pisemnie **Najemcę** o jej terminie i czasie trwania.
  3. Czynsz najmu obejmuje wszystkie opłaty eksploatacyjne wynikające z użytkowania **Przedmiotu najmu** z zastrzeżeniem, że Najemca wykonywał będzie na swój koszt przeglądy techniczne ściany zgodnie z „Zasadami obsługi, konserwacji i serwisu ściany wspinaczkowej”. „Zasady obsługi, konserwacji i serwisu ściany wspinaczkowej” stanowią Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

4. Czysznik najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy **Wynajmującego**:  
**Bank Millennium 16 1160 2202 0000 0003 0813 0425**
5. **Wynajmujący** zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT za czynsz najmu nie później niż do 5-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, **Wynajmujący** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
7. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez **Najemcę** jest data uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
8. W przypadku zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu najmu przez dwa pełne okresy płatności bądź wykorzystywania **Przedmiotu najmu** niezgodnie z jego przeznaczeniem lub niniejszą umową, **Wynajmujący** wzywa na piśmie **Najemcę**, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu zgodnie z § 3 ust. 3. W takim wypadku **Najemca** winien wydać **Przedmiot najmu Wynajmującemu** w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy zgodnie z § 5 ust. 9 i 11.
9. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
10. Strony ustalają następujący adres **Najemcy** do korespondencji, w tym do przesyłania faktur VAT: .....
11. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji niniejszej umowy:  
Ze strony **Wynajmującego**:
  - a) w sprawach formalnych: Karolina Skinder. – tel. 22 116 63 01 e-mail: karolina.skinder@wum.edu.pl,
  - b) w sprawach związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu najmu: Michał Sasin tel. (22) 116 63 03, e-mail: michal.sasin@wum.edu.plZe strony **Najemcy**:
  - c) ..... tel. .... e-mail: .....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 **Przedmiocie najmu** lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków. W przypadku zaniedbania tego obowiązku **Wynajmujący** może domagać się od **Najemcy** pokrycia wynikłych szkód zgodnie z ust. 4, ust. 5 oraz ust. 8.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za szkody **Najemcy** powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków. Na **Najemcy** ciąży pełna odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez **Najemcę** w **Przedmiocie najmu** oraz w mieniu i zdrowiu osób trzecich .
3. **Najemca** jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania **Przedmiotu najmu** we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - b) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, w szczególności wprowadzonych z uwagi na nierozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,

- c) wykonywania w **Przedmiocie najmu** we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z **Przedmiotu najmu** zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,
  - d) pokrycia szkód wynikłych z winy **Najemcy** lub w wyniku prowadzonej działalności w **Przedmiocie najmu**,
  - e) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
  - f) posiadania pełnego ubezpieczenia **Przedmiotu najmu** od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla **Przedmiocie najmu**, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie.  
**Najemca** zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia, o którym mowa w lit. e), f) przez cały okres trwania niniejszej umowy. **Najemca** zobowiązany jest przedłożyć **Wynajmującemu** kopie polis ubezpieczeniowych oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, a następnie w dniu zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia.
  - g) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez **Wynajmującego** przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości,
  - h) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem **Przedmiotu najmu** do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają **Najemcę** bez możliwości ich zwrotu ze strony **Wynajmującego**,
  - i) utrzymania czystości na terenie **Przedmiotu najmu**,
  - j) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie **Przedmiotu najmu**,
  - k) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód,
  - l) uzgodnienia z **Wynajmującym** oraz uzyskania jego pisemnej zgody na wszelkie zmiany związane z adaptacją **Przedmiotu najmu** oraz na umieszczenie elementów zewnętrznych, w szczególności: reklam na elewacji i stolarce aluminiowo-szklanej, szyldów, reklam i innych urządzeń w obrębie **Przedmiotu najmu** lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone według obowiązujących przepisów prawa oraz z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących stawek za umieszczanie materiałów reklamowych.,
4. **Najemca** jest wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie ruchomości zarówno pozostawione w obrębie **Przedmiotu najmu** jak i stanowiące jego wyposażenie. **Najemca** odpowiada za szkodę powstałą w **Przedmiocie najmu** z przyczyn leżących po jego stronie, jak również powstałą na skutek włamania.
  5. **Najemca** odpowiada za szkody wyrządzone w **Przedmiocie najmu** przez osoby korzystające z **Przedmiotu najmu** w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz swoich pracowników jak za swoje własne.
  6. Jeżeli jakakolwiek naprawa, do dokonania, której zobowiązany jest **Najemca**, nie zostanie dokonana z winy **Najemcy** w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od **Wynajmującego**, **Wynajmujący** może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy, a kosztami obciążyć **Najemcę** wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.
  7. Po zakończeniu najmu **Najemcy** nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na **Przedmiot najmu** w okresie obowiązywania umowy.
  8. 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** w terminie 7 dni odda **Przedmiot najmu** uporządkowany i w stanie niepogorszym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.

9. W przypadku nie zwrócenia **Przedmiotu najmu** w terminie ustalonym w ust. 8, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** odszkodowanie za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu najmu** w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z **Przedmiotu najmu**.
10. Oddanie **Wynajmującemu Przedmiotu najmu** przez **Najemcę** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
11. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego przejęcia **Przedmiotu najmu** w przypadku uchylania się **Najemcy** od jego protokolarnego zdania w terminie, o którym mowa w ust. 9, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu do przekazania **Przedmiotu najmu**.

#### § 6.

1. **Najemca** na własny koszt i ryzyko wyposaży **Przedmiot najmu** w niezbędny sprzęt.
2. Zamieszczenie na terenie budynku CSR WUM oraz jego elewacji szyldów i reklam **Najemcy** może nastąpić odpłatnie zgodnie z obowiązującym cennikiem, po uprzednim wyrażeniu zgody przez **Wynajmującego**.
3. Od chwili przekazania **Przedmiotu Najmu** bieżące remonty **Przedmiotu najmu** obciążają **Najemcę**.
4. Naruszenie przez **Najemcę** postanowienia ust. 2 uzasadnia roszczenie **Wynajmującego** o przywrócenie stanu poprzedniego oraz roszczenie odszkodowawcze.

#### § 7.

1. **Najemca** ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszania w obrębie **Przedmiotu najmu** obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych itp.
2. **Najemca** zobowiązuje się powstrzymać od działań, które utrudnią lub będą stanowić uciążliwość dla innych działalności prowadzonych w budynku Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego WUM.
3. **Najemca** zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i innych wymaganych prawem świadczeń w związku z prowadzoną przez siebie działalnością. Powyższe opłaty obejmują także te wnoszone do organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi.

#### § 8.

**Najemca** zobowiązany jest na każde żądanie **Wynajmującego** udostępnić jego upoważnionym przedstawicielom **Przedmiot najmu** do skontrolowania, szczególnie pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz przepisów prawa budowlanego.

#### § 9.

**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 Umowy. W razie zaniechania wykonania tego obowiązku korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie ze skutkiem doręczenia.

### § 10.

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 12.

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**.

### § 13.

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

NAJEMCA

.....

.....

WYNAJMUJĄCY

.....