

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w Otwocku w dniu [...] r. pomiędzy:

Narodowym Centrum Badań Jądrowych z siedzibą w Otwocku (05-400), adres: ul. Andrzeja Sołtana 7, instytutem badawczym wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 171393, REGON 001024043, NIP 532-010-01-25, BDO 000004834

zwanym dalej **NCBJ** lub **Wynajmującym**,
reprezentowanym przez [...] - [...],

a

[Wykonawcą],

zwanym/zwaną dalej [...] lub **Najemcą**, reprezentowanym/reprezentowaną przez [...] - [...]

w której Wynajmujący i Najemca zwani będą dalej łącznie **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**,

Preambuła

*zważywszy, że oferta złożona przez [Wykonawcę] w postępowaniu nr [X] o udzielenie zamówienia na usługi społeczne o wartości poniżej 750 000 EURO, przeprowadzonym przez NCBJ na podstawie art. 359 pkt 2) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, została wybrana jako najkorzystniejsza, w związku z czym NCBJ oraz Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych - Przedsiębiorstwo Państwowe, jako Zamawiający, zamierzają zawrzeć z [Wykonawcą], jako Wykonawcą, umowę o świadczenie usług z zakresu medycyny pracy i dodatkowych usług medycznych (zwaną dalej **Umową Główną**), zgodnie z którą usługi te będą świadczone przede wszystkim na terenie siedziby Zamawiającego w pomieszczeniach dawnej przychodni przyzakładowej należących do NCBJ, celem uregulowania praw [Wykonawcy] do tych pomieszczeń, Strony zawierają niniejszą umowę (zwaną dalej **Umową**), o następującej treści:*

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku oznaczonego nr 2, położonego na terenie siedziby Wynajmującego (zwanego dalej **Budynkiem**), w którym usytuowane są pomieszczenia dawnej przychodni przyzakładowej o łącznej powierzchni 261,24 m² (zwane dalej łącznie **Lokalem**).
2. Na warunkach określonych w Umowie, Wynajmujący oddaje Lokal Najemcy do korzystania z przeznaczeniem na świadczenie usług medycznych w zakresie określonym w Umowie Głównej, a Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego, w terminie umówionym, czynsz najmu określony w § 2.
3. Najemca oświadcza, że stan Lokalu na dzień zawarcia Umowy jest mu znany, nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń wobec Wynajmującego i zobowiązuje się:



- a) we własnym zakresie i na własny koszt przystosować Lokal z wyłączeniem prac w zakresie instalacji budynkowych, których konieczne przebudowy lub naprawy leżą w gestii Wynajmującego i zaaranżować go, wraz z zastanym w nim wyposażeniem, na potrzeby należytego wykonania Umowy Głównej. Wynajmujący zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Najemcy z tytułu nakładów poniesionych na Lokal. Poprzednie zdanie nie dotyczy ruchomości wniesionych do Lokalu przez Wykonawcę, które Wykonawca zachowa po zwrocie Lokalu.
- b) ujawnić Lokal w Rejestrze Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą w zakresie niezbędnym do świadczenia Usług.

§ 2

Czynsz najmu

1. Strony ustalają, że czynsz najmu, do zapłaty którego Najemca jest zobowiązany na mocy Umowy (zwany dalej **Czynszem**) wynosi:
8.333,00 zł netto (słownie złotych netto: osiem tysięcy trzysta trzydzieści trzy 00/100) miesięcznie. Jeżeli Umowa wejdzie w życie lub wygaśnie odpowiednio w dniu innym niż pierwszy lub ostatni dzień miesiąca, wysokość Czynszu za miesiąc, w którym Umowę zawarto lub Umowa wygaśa, Strony określą proporcjonalnie względem stawki Czynszu obowiązującej w danym miesiącu oraz liczby dni obowiązywania Umowy w tym miesiącu.
2. W czynszu zostały uwzględnione koszty mediów (za wyjątkiem energii elektrycznej, która będzie płatna odrębnie na podstawie faktycznego zużycia), wywozu śmieci (za wyjątkiem odpadów medycznych), serwisu sprzątającego (zapewnienie specjalnych materiałów zgodnych z programem higieny pozostaje po stronie Wykonawcy), obsługi technicznej budynku i ochrony terenu siedziby Wynajmującego. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zorganizuje wywóz odpadów medycznych oraz zapewni materiały zgodne z programem higieny.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Czynszu z góry za dany miesiąc, w kwocie powiększonej o kwotę podatku od towarów i usług (VAT), według stawki aktualnie obowiązującej, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego z terminem płatności 30 dni od daty otrzymania faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień uznania środków na rachunku bankowym Wynajmującego. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur elektronicznych. Faktura powinna zostać przesłana pocztą elektroniczną na adres [X] w formie dokumentów PDF w ten sposób, że do każdego e-maila będzie załączona tylko jedna faktura VAT, zaś tytuł e-maila będzie zawierał wyłącznie numer załączonej do niego faktury.
4. Najemca nie ma prawa dokonania potrącenia należności z tytułu Czynszu z należnością z tytułu wynagrodzenia, jakie będzie mu przysługiwać mu na podstawie Umowy Głównej.
5. Strony wyłączają dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia, o której mowa w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 3

Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres od dnia [] 2023 r. do daty wygaśnięcia- bez względu na przyczynę- Umowy Głównej.
2. Wydanie Lokalu nastąpi najpóźniej w dniu [] 2023 r. i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony w formie pisemnej.

3. Strony wyłączają prawo do wypowiedzenia Umowy bez podania przyczyny z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca korzysta z Lokalu w sposób sprzeczny z Umową, w szczególności z naruszeniem postanowień § 5, lub jego przeznaczeniem,
 - b) Najemca zaniedbuje Lokal, narażając go na uszkodzenie,
 - c) Najemca, przez swoje niewłaściwe zachowanie, czyni korzystanie z innych lokali w Budynku uciążliwym.
5. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 4 jest dopuszczalne, jedynie w sytuacji, gdy Wynajmujący uprzednio i bezskutecznie wezwie Najemcę do usunięcia naruszeń wyznaczając mu w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 14 dni.
6. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności, a w przypadku, o którym mowa w ust. 4, również wskazania przyczyny wypowiedzenia.
7. Umowa wygasa automatycznie, bez potrzeby składania przez Strony dodatkowych oświadczeń, z dniem zakończenia okresu obowiązywania Umowy Głównej, niezależnie od trybu i przyczyn jego zakończenia.
8. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 9, najpóźniej w ostatnim dniu okresu obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest wydać Lokal Wynajmującemu. Wydanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Strony w formie pisemnej.
9. W przypadku wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4, Najemca zobowiązany jest wydać Lokal Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty doręczenia mu oświadczenia Wynajmującego o wypowiedzeniu Umowy.
10. Strony wskazują swoich przedstawicieli upoważnionych do podpisania w ich imieniu protokołów zdawczo-odbiorczych, o których mowa w niniejszym paragrafie:
 - a) Wynajmujący: [...] – [...];
 - b) Najemca: [...] – [...];
11. Strony wskazują swoich przedstawicieli upoważnionych do kontaktu w sprawach dotyczących Umowy:
 - a) Wynajmujący: [...] – [...]; adres / telefon / e-mail
 - b) Najemca: [...] – [...]; adres / telefon / e-mail

§ 4

Odpowiedzialność

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i z należytą dbałością o jego stan.
2. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, w tym Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego NCBJ. Wynajmujący wyposaży Lokal w wymagany sprzęt przeciwpożarowy i obejmie go konserwacją.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z niewłaściwym korzystaniem z Lokalu przez Najemcę, w tym za szkody spowodowane przez prowadzoną przez niego w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa działalność lub za skutki tej działalności.

4. Ubezpieczenie rzeczy ruchomych stanowiących własność Najemcy, znajdujących się w Lokalu lub Budynku, oraz rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę do Lokalu lub Budynku, leży po stronie Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ochronę, utratę lub uszkodzenie rzeczy ruchomych stanowiących własność Najemcy, znajdujących się w Lokalu lub Budynku, oraz rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę do Lokalu lub Budynku, chyba że szkoda wynika z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów do Lokalu, spowodowane przyczynami leżącymi po stronie ich bezpośrednich dostawców. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy o planowanych przerwach w dostawie mediów z odpowiednim wyprzedzeniem, niezwłocznie po powzięciu o nich wiedzy. Wynajmujący ponadto zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby zminimalizować skutki zaistniałych przerw w dostawie mediów.

§ 5

Zasady korzystania z Lokalu

1. Najemca oświadcza, że ma świadomość, iż teren siedziby Wynajmującego jest terenem zamkniętym i nadzorowanym, zapoznał się z obowiązującymi na terenie siedziby Wynajmującego przepisami określającymi zasady ochrony fizycznej, w szczególności „Instrukcją ruchu osobowo-materiałowego na terenie Ośrodka Jądrowego w Świerku” i zobowiązuje się do ich przestrzegania.
2. Najemca zobowiązuje się, że prowadzona przez niego działalność będzie ekologicznie czysta i nie będzie stanowić zagrożenia dla gospodarki wodno-ściekowej Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do segregacji odpadów w sposób właściwy, zgodny przepisami regulującymi postępowanie z poszczególnymi grupami odpadów.
4. Najemca nie ma prawa do oddania Lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, z zastrzeżeniem postanowienia poniżej.
5. Najemca może oddać całość lub część Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania podmiotom wykonującym działalność leczniczą lub zawód medyczny i współpracującym z Najemcą, przy czym Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za ich działania w zakresie Umowy.
6. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w substancji Lokalu lub Budynku bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielania zgody bez zbędnej zwłoki.
7. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów ponoszonych na Lokal przez Najemcę.
8. Najemca zobowiązuje się stosować do wszelkich uwag i poleceń Inspektora Ochrony Radiologicznej NCBJ.
9. Najemca zobowiązuje się udostępnić Lokal Wynajmującemu na każde jego żądanie uzasadnione względami bezpieczeństwa, w szczególności bezpieczeństwa jądrowego i ochrony radiologicznej.
10. Najemca zobowiązuje się umożliwić Wynajmującemu kontrolę sposobu korzystania z Lokalu przez Najemcę, przy czym kontrola nie może skutkować naruszeniem tajemnicy lekarskiej lub tajemnicy przedsiębiorstwa Najemcy. Wynajmujący każdorazowo ustali z Najemcą termin wykonania kontroli. Podczas kontroli wymagana jest obecność uprawnionych przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy.
11. Najemca zobowiązuje się umożliwić Wynajmującemu przeprowadzanie niezbędnych przeglądów i napraw Lokalu. O terminie przeprowadzenia przeglądów lub napraw, o których mowa w zdaniu



poprzedzającym, Wynajmujący, o ile będzie to możliwe, zawiadomi Najemcę z 7-dniowym wyprzedzeniem, wskazując przewidywany okres ich trwania.

12. Przez cały okres najmu Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy niezakłóconego korzystania z Lokalu, do dostarczania i opłacania usług i mediów oraz do utrzymania Budynku i Lokalu oraz ich instalacji we właściwym stanie, jak również zapewni, że wszystkie media są dostarczane do Lokalu w sposób skuteczny, zgodnie z zasadami należytego zarządzania nieruchomościami.

§ 6

Kary umowne

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w przypadku:
 - a) naruszenia przepisów określonych w § 5 ust. 1 - w wysokości stanowiącej równowartość 1/ 3 miesięcznej wartości Czynszu brutto (w wysokości określonej w § 2 ust. 1 ~~lit. c)~~) za każdy przypadek udokumentowanego naruszenia;
 - b) przekroczenia terminu wydania Lokalu Wynajmującemu w związku z zakończeniem okresu obowiązywania Umowy - w kwocie 200,00 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z Lokalu, ale nie więcej niż 10.000,00 zł;
 - c) dokonania zmian w substancji Lokalu lub Budynku bez uprzedniej zgody Wynajmującego - w wysokości stanowiącej równowartości Czynszu brutto (w wysokości określonej w § 2 ust. 1 ~~lit. c)~~) za każdy przypadek naruszenia; ponad prace niezbędne do przystosowania i aranżacji Lokalu na potrzeby należytego wykonania Umowy, lista dopuszczalnych prac, których wykonanie nie stanowi dokonania zmian w substancji Lokalu lub Budynku obejmuje w szczególności: bieżące naprawy i konserwacje, miejscowe naprawy i odnawianie powłok ścian, miejscowe zmiany w zakresie instalacji elektrycznej i LAN, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania stanowisk pracy.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych zastrzeżonych w niniejszym paragrafie, przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany w wystawionej przez niego nocie obciążeniowej, w terminie 14 dni od jej otrzymania - bez dodatkowego wezwania.
3. Zapłata przez Najemcę kary umownej zastrzeżonej w ust. 1 lit. b) nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystania z Lokalu.
4. W przypadku, gdy zgodnie z Umową korzystanie z Lokalu lub jego części przez Najemcę będzie niemożliwe lub znacznie utrudnione, Najemca wyznaczy Wynajmującemu 14-dniowy termin na usunięcie przeszkód w korzystaniu w Lokalu. Jeżeli mimo bezskutecznego upływu 14-dniowego terminu udzielonego Wynajmującemu na usunięcie przeszkód w korzystaniu z Lokalu, Najemca dalej nie będzie mógł prowadzić swojej działalności z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego lub osób zatrudnionych lub pozostających w stosunku zlecenia z Wynajmującym, w tym przede wszystkim z powodu niewywiązywania się z obowiązków Wynajmującego zawartych w Umowie, Najemca nie zapłaci części Czynszu odpowiadającej okresowi, w którym prowadzenie działalności zostało uniemożliwione lub znacznie utrudnione.
5. W przypadku braku możliwości korzystania z Lokalu zgodnie z umówionym przeznaczeniem z przyczyn niezawinionych przez Najemcę, usługi medyczne będą świadczone w placówkach Najemcy (tj. innych niż placówka prowadzona w Lokalu).



6. W każdym przypadku, w którym Umowa przewiduje, że Strona zapłaci karę umowną, druga Strona ma prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kary umownej.
7. Postanowienia niniejszego paragrafu zachowują moc obowiązującą pomimo zakończenia okresu obowiązywania Umowy.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
2. Strony będą dążyły, aby spory powstałe w związku z Umową rozwiązywać polubownie, a w przypadku braku takiej możliwości, będą one rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wynajmujący [i Najemca] oświadcza[ją], że [każde z nich] posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Podpisy Stron

.....

Wynajmujący

.....

Najemca