

-wzór umowy-  
**UMOWA NAJMU**

zawarta dnia .....2020 r. w Warszawie, pomiędzy:

**Narodowym Instytutem Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher w Warszawie**, z siedzibą przy ul. Spartańskiej 1, 02-637 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000066382, NIP: 525-001-10-42, Regon: 000288567, reprezentowanym przez: [...]-[...] zwanym dalej „Wynajmującym”

a

[...]

zwanym dalej „Najemcą”,

zwani dalej wspólnie „Stronami” lub z osobna „Stroną”,

o następującej treści:

**§ 1. Definicje**

Strony ustalają, wyłącznie dla potrzeb interpretacji Umowy, znaczenie następujących pojęć:

- 1) **Budynek** - oznacza budynek, w którym statutową działalność prowadzi Wynajmujący, posadowiony na terenie nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, przy ul. Spartańskiej 1, w którym został wydzielony Lokal Użytkowy;
- 2) **Czynsz** - oznacza czynsz określony w § 5 ust. 1 Umowy;
- 3) **Data Przekazania** - oznacza datę, w której Lokal Użytkowy zostanie przekazany Najemcy w celu adaptacji Lokalu Użytkowego przez Najemcę, nie wcześniej niż w terminie Daty Wejścia Umowy W Życie;
- 4) **Data Wygaśnięcia** - oznacza datę wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najmu;
- 5) **Dzień Roboczy** - dzień inny niż sobota lub jakiegokolwiek inny dzień ustawowo wolny od pracy;
- 6) **Lokal Użytkowy - Przedmiot Umowy** - oznacza wydzielony w Budynku lokal przeznaczony na aptekę ogólnodostępną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. - Prawo farmaceutyczne, od chwili zawarcia Umowy Najmu pomiędzy Najemcą i Wynajmującym, którego położenie (adres), usytuowanie w Budynku, powierzchnia oraz kondygnacja, na której się znajduje spełniają warunki lokalu przeznaczonego na aptekę ogólnodostępną;
- 7) **Obrót** – wszystko, co stanowi zapłatę, którą Najemca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez Najemcę.
- 8) **Oplaty Eksploatacyjne** - oznaczają opłaty eksploatacyjne określone w § 5 ust. 2 Umowy;
- 9) **Osoba Trzecia** - oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub podmiot nieposiadający osobowości prawnej, inny niż Strony Umowy;
- 10) **Powierzchnia Najmu**- oznacza powierzchnię, która jest przeznaczona na potrzeby najmu przez Najemcę na zasadach wyłączności w Budynku;
- 11) **Protokół Odbioru Przedmiotu Najmu** - oznacza protokół przekazania przez Najemcę Wynajmującemu Przedmiotu Najmu, podpisany przez Najemcę i Wynajmującego w dniu Wygaśnięcia Umowy Najmu Lokalu Użytkowego, którego wzór stanowi Załącznik Nr [...] do Umowy;
- 12) **Protokół Przekazania Przedmiotu Najmu** - oznacza protokół przekazania przez Wynajmującego Najemcy Przedmiotu Najmu w celu wykonania Umowy, podpisany

przez Najemcę i Wynajmującego w Dacie Przekazania, którego wzór stanowi Załącznik Nr [...] do Umowy;

- 13) **Protokół Zwrotnego Przekazania Przedmiotu Najmu** - oznacza protokół zwrotnego przejścia Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego w przypadku przedterminowego rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, który to protokół może być podpisany bez udziału Najemcy, jeśli ten pisemnie powiadomiony o terminie odbioru Przedmiotu Najmu nie będzie uczestniczył w tej czynności;
- 14) **Umowa** - oznacza niniejszą umowę wraz z załącznikami.

## **§ 2. Interpretacje**

1. Odniesienia do paragrafów, ustępów i załączników są odniesieniami do paragrafów, ustępów i załączników Umowy.
2. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
3. Określenia wskazujące na liczbę pojedynczą dotyczyć będą również liczby mnogiej i na odwrót, w zależności od kontekstu.
4. Śródtytuły nie wpływają na interpretację postanowień umownych.
5. Terminy określone w dniach, tygodniach, miesiącach, latach odnoszą się do dni, tygodni, miesięcy, lat kalendarzowych, chyba że Umowa stanowi inaczej. Bieg i upływ terminów przyjmuje się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.).
6. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszej Umowy a załącznikami, jako nadrzędne przyjmuje się zapisy zawarte w treści niniejszej Umowy.
7. Najemca przyjmuje do wiadomości, że do zawarcia Umowy konieczne jest uzyskanie zgody organu nadzorującego, o której mowa w art 38 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 735, z późn. zm.)

## **§ 3. Przedmiot Umowy Najmu**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Lokal Użytkowy, o Powierzchni Najmu wynoszącej 128,43 m<sup>2</sup>, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Czynsz na zasadach określonych w Umowie.
2. Opis Przedmiotu Najmu stanowi Załącznik nr [...] do Umowy Najmu.
3. Najemca będzie korzystał z Lokalu Użytkowego wyłącznie w celu prowadzenie apteki ogólnodostępnej i po przeprowadzonych oględzinach oświadcza, że Lokal Użytkowy spełnia warunki określone w ustawie z dnia 6 września 2001 r. - Prawo farmaceutyczne oraz rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 września 2002 r. w sprawie wykazu pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni podstawowej i pomocniczej apteki. Ponadto Najemca oświadcza, że Lokal Użytkowy znajduje się w dobrym stanie technicznym i nie zgłasza w związku z powyższym żadnych zastrzeżeń.
4. Najemca oświadcza, że posiada ważne zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej i że nie zostało ono cofnięte lub nie stwierdzono wygaśnięcia zezwolenia ani nie toczy się żadne postępowanie w powyższym zakresie. Zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej stanowi Załącznik nr [...] do Umowy.
5. Wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu do używania, nastąpi na podstawie Protokołu Przekazania Przedmiotu Umowy, którego podpisanie przez Najemcę skutkować będzie potwierdzeniem przez Najemcę, że Przedmiot Najmu spełnia warunki określone w ustawie z dnia 6 września 2001 r. - Prawo farmaceutyczne oraz rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 września 2002 r. w sprawie wykazu pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni podstawowej i pomocniczej apteki i może być używany zgodnie z celem Umowy.

#### **§ 4 Okres Najmu. Przekazanie Lokalu Użytkowego. Prace adaptacyjne.**

1. Umowa zawarta jest na czas określony wynoszący 5 lat, przy czym okres najmu rozpoczyna się w Dacie Przekazania o godz. [...]. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący obowiązany jest do uzyskania zgody na zawarcie Umowy, o której mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. – o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 735, z późn. zm.). Strony zobowiązują się podpisać Protokół Przekazania Przedmiotu Najmu w Dacie Przekazania przy przekazaniu Lokalu Użytkowego. Wzór Protokołu Przekazania Przedmiotu Najmu stanowi Załącznik nr [...] do Umowy.
2. W Dacie Przekazania Wynajmujący przekaze Najemcy Lokal Użytkowy w celu jego adaptacji i dostosowania do prowadzenia apteki ogólnodostępnej, które nastąpi na koszt Najemcy, w terminie uzgodnionym przez Strony. Zakres prac adaptacyjnych oraz dostosowawczych zostanie uzgodniony z Wynajmującym w formie pisemnej. Jeżeli prace adaptacyjne lub dostosowawcze Najemcy będą wymagać uzyskania jakichkolwiek zezwoleń lub zgłoszeń (decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie itp.), Najemca wystąpi o takie zezwolenie lub dokona zgłoszenia w swoim własnym imieniu i na własny koszt. Wszelkie prace, o których mowa w niniejszym paragrafie będą wykonywane przez osoby lub podmioty posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, w sposób umożliwiający prowadzenie bez jakichkolwiek zakłóceń lub ograniczeń działalności prowadzonej przez Wynajmującego, w tym, w szczególności działalności leczniczej.
3. Zakończenie prac adaptacyjnych oraz dostosowawczych, o których w ust. 2. niniejszego paragrafu powinno nastąpić do dnia [...] roku.
4. Koszty poniesione przez Najemcę na prace adaptacyjne lub dostosowawcze, oraz kosztów wyposażenia typu meble, urządzenia chłodnicze, pomiarowe, klimatyzacja, itp., Przedmiotu Najmu ponosi Najemca i nie podlegają one zwrotowi w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, nawet gdy do rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy doszłoby w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 powyżej.

#### **§ 5 Zobowiązania Najemcy**

Najemca niniejszym zobowiązuje się do spełniania świadczeń określonych poniżej:

##### **1. Czynsz.**

- 1.1. Czynsz płatny będzie miesięcznie w polskich złotych w wysokości stanowiącej iloczyn stawki za 1 m<sup>2</sup> w wysokości [...] zł oraz powierzchni Lokalu Użytkowego określonej w §3 ust.1 Umowy i zostanie powiększony o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz płatny będzie co miesiąc z dołu, w ciągu siedmiu (7) dni od daty wystawienia faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego w terminie siedmiu (7) dni po zakończeniu każdego miesiąca. Czynsz będzie należny począwszy od Daty Przekazania, oraz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
- 1.2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1.1. niniejszego paragrafu podlegać będzie automatycznej waloryzacji w każdym kolejnym nowym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok. Pierwsza waloryzacja Czynszu nastąpi od dnia 1 stycznia 2021 r. Waloryzacja Czynszu nie stanowi zmiany Umowy wymagającej zawarcia aneksu i zostanie dokonana na podstawie

zawiadomienia dokonanego przez Wynajmującego w formie dokumentowej.

- 1.3. W przypadku, gdy Data Przekazania nie będzie przypadać w pierwszym dniu miesiąca lub Data Wygaśnięcia nie będzie przypadać w ostatnim dniu miesiąca, Czynsz będzie naliczony proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu, przez które Najemca zajmował Lokal Użytkowy.
- 1.4. Niezależnie od zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, w przypadku osiągnięcia przez Najemcę obrotu w danym miesiącu na poziomie powyżej 185.000,00 zł, w ramach prowadzenia apteki ogólnodostępnej w Lokalu Użytkowym, Najemca zapłaci Wynajmującemu opłatę od Obrotu.
- 1.5. Opłata, o której mowa w ust. 1.4 będzie wynosiła 2% Obrotu osiągniętego w danym miesiącu w ramach prowadzenia apteki ogólnodostępnej w Lokalu Użytkowym.
- 1.6. Opłata od Obrotu będzie płatna miesięcznie z dołu, odpowiednio na zasadach określonych w ust. 1.1 powyżej.
- 1.7. W celu ustalenia wysokości należnej opłaty od Obrotu, Najemca zobowiązany jest do dostarczania Wynajmującemu co miesiąc, w terminie do 10 dnia miesiąca, rzetelnej informacji o wysokości osiągniętego Obrotu w poprzednim miesiącu. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umową w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki. Wynajmujący zachowuje uprawnienie do dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
- 1.8. Obowiązki określone w ust. od 1.4 do 1.7 wchodzi w życie po upływie trzech miesięcy obowiązywania Umowy, czyli opłata od Obrotu może być naliczona dopiero za czwarty miesiąc obowiązywania Umowy.

## **2. Opłaty Eksploatacyjne.**

- 2.1 Od Daty Przekazania do Daty Wygaśnięcia Umowy Najemca będzie uiszczał Opłaty Eksploatacyjne w terminach, wysokości i w sposób określony w niniejszym ustępie.
- 2.2 Opłaty Eksploatacyjne obejmują: opłaty związane z korzystaniem z telefonów, wody i kanalizacji (ścieków), energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Opłaty te będą płatne przez Najemcę Wynajmującemu na podstawie miesięcznych faktur, bądź też, jeśli będzie to możliwe, bezpośrednio przedsiębiorstwom odpowiadającym za dostawę danych mediów. W przypadku uiszczania tych opłat przez Wynajmującego, Najemca będzie nimi obciążany proporcjonalnie do faktycznego zużycia przez Najemcę, zgodnie z odczytami liczników lub w przypadku braku oddzielnych liczników zgodnie z zużyciem przez Najemcę, na podstawie wyliczeń szacunkowych przeprowadzonych przez Strony. Wynajmujący będzie zobowiązany do montażu na swój koszt liczników mediów, o których mowa w niniejszym ustępie, w uzgodnionym z Wynajmującym terminie, o ile zamontowanie takich liczników będzie konieczne.
- 2.3 W przypadku pobierania opłat, o których mowa w ust. 2.2. niniejszego paragrafu przez Wynajmującego, będą one opłacane przez Najemcę w ciągu siedmiu (7) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazanych na fakturze VAT.

- 2.4 W przypadku, gdy Data Przekazania nie będzie przypadać w pierwszym dniu miesiąca lub Data Wygaśnięcia nie będzie przypadać w ostatnim dniu miesiąca, Opłaty Eksploatacyjne będą naliczane proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu, przez które Najemca zajmował Lokal Użytkowy.

### **3. Ustawowe wymogi. Ubezpieczenie obowiązkowe i dodatkowe.**

- 3.1 Najemca, w związku z używaniem Lokalu Użytkowego oraz wykonywaniem praw Najemcy wynikających z Umowy, przez cały okres obowiązywania Umowy będzie:

- 1) niezwłocznie informować Wynajmującego w formie pisemnej o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany, cofnięcia lub stwierdzenia wygaśnięcia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej przez Najemcę oraz dostarczać stosowne decyzje po zakończeniu postępowania;
- 2) zastosuje się do odpowiednich przepisów i prawnie uzasadnionych wymogów odpowiednich władz, w tym, w szczególności organów inspekcji farmaceutycznej oraz sanitarnej;
- 3) nie podejmie ani nie zaniecha jakichkolwiek działań, ani nie zezwoli jakiejkolwiek Osobie Trzeciej na podjęcie lub zaniechanie jakichkolwiek działań, w wyniku których Wynajmujący mógłby ponosić odpowiedzialność z tytułu kar lub odszkodowań; powyższe nie dotyczy zdarzeń będących następstwem działań osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności;
- 4) zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia obowiązkowego oraz umowę ubezpieczenia nieobowiązkowego zapewniającego ochronę przed różnymi ryzykami, na jakie narażona jest każda apteka ogólnodostępna, ze szczególnym uwzględnieniem podstawowego zakresu, tj.: ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów, kradzieży z włamaniem i rabunku, sprzętu elektronicznego, szyb i innych przedmiotów tłukących się, a także ubezpieczenie OC farmaceuty i apteki ogólnodostępnej;
- 5) zobowiązany jest utrzymywać ważność umów, o których mowa w pkt 4 powyżej, przez cały okres obowiązywania Umowy i udostępniać, na każde żądanie Wynajmującego, dokumenty potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia.

### **4. Gospodarka odpadami.**

- 4.1 Przez cały Okres Najmu Najemca będzie wytwórcą i posiadaczem wszystkich odpadów powstałych podczas obowiązywania Umowy i jest zobowiązany do ich zagospodarowania
- 4.2 Najemca zobowiązuje się do postępowania z odpadami, w szczególności niebezpiecznymi, w sposób zgodny z zasadami określonym w szczególności w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, przy czym Najemca zobowiązany jest zawrzeć we własnym imieniu i na własny koszt umowę w powyższym zakresie.

### **5. Szylidy i znaki reklamowe**

- 5.1. Najemca nie ma prawa do reklamy apteki i jej działalności. Najemca posiada jedynie prawo, do umieszczenia na swój koszt, w miejscach uprzednio uzgodnionych z Wynajmującym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, informacji o lokalizacji i godzinach pracy apteki

ogólnodostępnej, pod warunkiem, że powyższe będzie zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

#### **6. Korzystanie z Lokalu Użytkowego.**

- 6.1. Najemca będzie korzystał z Lokalu Użytkowego wyłącznie w celu prowadzenia apteki ogólnodostępnej i będzie zobowiązany do posiadania produktów leczniczych i wyrobów medycznych w ilości i asortymencie niezbędnym do zaspakajania potrzeb zdrowotnych miejscowej ludności.
- 6.2. Lokal Użytkowy będzie czynny w godzinach określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określania rozkładu godzin pracy aptek ogólnodostępnych na terenie m.st. Warszawy. W Dacie Przekazania Lokal Użytkowy będzie czynny w godzinach [...].
- 6.3. Najemca będzie utrzymywał Lokal Użytkowy oraz wszelkie znajdujące się w nim urządzenia i wyposażenie, w tym należące do Wynajmującego, w dobrym stanie, pozwalającym na ich pełne wykorzystanie w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu eksploatacyjnemu.
- 6.4. Najemca będzie używał Lokal Użytkowy zgodnie z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa i przy pełnym poszanowaniu regulacji wewnętrznych obowiązujących u Wynajmującego, w tym w szczególności przestrzegać przepisy przeciwpożarowe, bhp oraz dotyczące ochrony mienia.
- 6.5. Najemca będzie utrzymywać Lokal Użytkowy w czystości i porządku oraz będzie dbać o estetykę wystrój zewnętrzny i wewnętrzny uwzględniający otoczenie Lokalu Użytkowego.

#### **7. Podnajem, przeniesienie praw z Umowy Najmu**

- 7.1. Oddanie Przedmiotu Najmu w podnajem Osobie Trzeciej lub przeniesienie obowiązków Najemcy z Umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

#### **8. Zwrot Lokalu Użytkowego**

- 8.1 Najpóźniej do godziny 15.00 w Dacie Wygaśnięcia, lecz nie później niż w terminie trzech (3) dni od Daty Wygaśnięcia, Najemca przekaze Lokal Użytkowy Wynajmującemu w takim stanie oraz z takim wyposażeniem, urządzeniami i innymi elementami, jakie wynika z zobowiązań Najemcy określonych w Umowie Najmu, z uwzględnieniem normalnego ich zużycia. Najemca usunie z Lokalu Użytkowego swoje mienie oraz własne urządzenia, towary i inne przedmioty.
- 8.2 Po Dacie Wygaśnięcia, w okresie trzech (3) dni od Daty Wygaśnięcia, Najemca nie będzie miał prawa dalszego zajmowania Lokalu Użytkowego. W przypadku zwłoki Najemcy w zwrocie Lokalu Użytkowego w terminie określonym powyżej, Wynajmujący będzie miał prawo naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości 1/15 wysokości miesięcznego Czynszu, należnego za ostatni pełen miesiąc najmu, za każdy dzień bezumownego zajmowania Lokalu Użytkowego, poczynwszy od dnia następnego po Dacie Wygaśnięcia do dnia jej faktycznego opuszczenia Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Opłata za bezumowne korzystanie będzie płatna zgodnie z postanowieniami Umowy w części dotyczącej płatności Czynszu najmu. Jeżeli opłata za bezumowne korzystanie nie pokryje poniesionych szkód i utraconych korzyści, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
- 8.3 Jeżeli Po Dacie Wygaśnięcia, w okresie trzech (3) dni od Daty Wygaśnięcia Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu Użytkowego z

wniesionych rzeczy albo po jego opuszczeniu przez Najemcę w Lokalu użytkowym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

## **9. Odsetki od zaległych płatności**

- 9.1 W przypadku, gdy Najemca nie zapłaci kwot należnych Wynajmującemu na mocy Umowy w terminie w niej określonym (lub gdy Umowa nie określa takiego terminu - w terminie określonym przez Wynajmującego) Najemca zapłaci od kwot należnych Wynajmującemu odsetki w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów.

## **§ 6. Prawo dostępu i inspekcji.**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu i inspekcji Przedmiotu Najmu w sposób umożliwiający Najemcy używanie Przedmiotu Najmu w sposób niezakłócający korzystania Lokalu użytkowego zgodnie i na zasadach określonych w Umowie. Inspekcje przeprowadzi Wynajmujący lub Osoba Trzecia wskazana przez Wynajmującego.
2. Prawo Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1 będzie wykonywane nie częściej niż raz w miesiącu, za uprzednim pisemnym powiadomieniem Najemcy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dostępu do Przedmiotu Najmu w sposób umożliwiający Najemcy używanie Przedmiotu Najmu i w sposób niezakłócający korzystania z Lokalu użytkowego zgodnie i na zasadach określonych w Umowie, w celu przeprowadzenia naprawy obciążającej z mocy prawa Wynajmującego. Powyższe ograniczenie nie dotyczy przypadku konieczności usunięcia awarii. Termin przeprowadzenia naprawy, o której mowa powyżej Wynajmujący uzgodni z Najemcą.
4. Wynajmujący będzie przeprowadzał na własny koszt przeglądy techniczne Lokalu użytkowego zgodnie z postanowieniami przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, a w szczególności art. 62 ust 1 ww. ustawy.

## **§ 7. Uprawnienia stron w przypadku niewykonania zobowiązań. Wypowiedzenie lub rozwiązanie Umowy przed Datą Wygaśnięcia.**

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) gdy Najemca zalega z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego na piśmie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty, tych należności nie uiszczył;
  - 2) gdy Najemca korzysta z Lokalu użytkowego w sposób sprzeczny z Umową, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenia w tym celu terminu siedmiu (7) Dni Roboczych od daty otrzymania ww. wezwania;
  - 3) gdy zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania likwidacyjnego Najemcy lub grozi Najemcy upadłość lub wszczęto postępowanie egzekucyjne uniemożliwiające wykonywanie Umowy;
  - 4) cofnięcia, zmiany lub stwierdzenia wygaśnięcia zezwolenia Najemcy na prowadzenie apteki ogólnodostępnej;
  - 5) Najemca oddał Przedmiot Najmu w podnajem Osobie Trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności;
  - 6) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonał istotnych zmian czy przeróbek Lokalu użytkowego i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego na piśmie

- dotatkowego terminu siedmiu (7) Dni Roboczych do usunięcia istotnych zmian lub przeróbek, nie usunął ich;
- 7) Najemca nie prowadzi gospodarki z odpadami na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Umowy;
  - 8) Najemca naruszył zakaz reklamy apteki ogólnodostępnej prowadzonej w Lokalu Użytkowym w sposób określony w § 5 ust. 5 Umowy;
  - 9) Organ nadzorujący cofnął zgodę na najem Lokalu Użytkowego na podstawie Umowy.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach:
- 1) wszczęcia przeciwko Najemcy postępowania o cofnięcie lub zmianę zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej;
  - 2) naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w § 5 ust. 6 Umowy.
3. Najemca może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:
- 1) nie może korzystać z Lokalu Użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego na piśmie dodatkowego terminu czternastu (14) Dni Roboczych do umożliwienia Najemcy korzystania z Lokalu Użytkowego, Wynajmujący nie umożliwił Najemcy tego korzystania;
  - 2) nie może prowadzić w Lokalu Użytkowym apteki ogólnodostępnej z powodu cofnięcia zgody na prowadzenie apteki ogólnodostępnej lub zmiany wskazanej zgody, której nie akceptuje Wynajmujący.
4. W przypadkach, o którym mowa w ust. 1, 2 lub 3 Umowy:
- 4.1 Najemca niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech (3) Dni Roboczych od dnia wezwania przez Wynajmującego, zobowiązany jest do wydania opróżnionego Lokalu Użytkowego do wyłącznej dyspozycji Wynajmującego, z jednoczesnym obowiązkiem sporządzenia Protokołu Zwrotnego Przekazania Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący jest uprawniony do sporządzenia Protokołu Zwrotnego Przekazania Przedmiotu Najmu bez udziału Najemcy, jeżeli Najemca powiadomiony pisemnie o terminie odbioru Przedmiotu Najmu nie uczestniczy w tej czynności.
  - 4.2 Najemca jest zobowiązany do zapłaty należnych na podstawie Umowy płatności, w tym Czynszu za okres do dnia podpisania Protokołu Zwrotnego Przekazania Przedmiotu Najmu.
  - 4.3 Należności, o których mowa w ust. 4.2. niniejszego paragrafu winny być uiszczone przez Najemcę w terminie siedmiu (7) Dni Roboczych od otrzymania wezwania do zapłaty od Wynajmującego
5. Jeżeli po upływie terminu określonego w ust. 4.1. niniejszego paragrafu Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu Użytkowego z wniesionych rzeczy albo po jego opuszczeniu przez Najemcę w Lokalu Użytkowym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

## **§ 8. Zabezpieczenie płatności Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych oraz wydanie Lokalu Użytkowego.**

1. W celu zabezpieczenia terminowej płatności Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych, opłat za bezumowne korzystanie oraz naprawienia szkód Wynajmującego, Najemca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:
  - 1.1 Najpóźniej w Dniu Wejścia Umowy W Życie Najemca dokona wpłaty na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej w wysokości 20.000,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy 00/100).



Wynajmujący przewiduje możliwość wniesienia zabezpieczenia, o którym mowa powyżej w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, płatnej na każde żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wynajmującego.

- 1.2 Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia Przedmiotu Umowy ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych w tym Czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz opłaty od Obrotu, wyrządzonych szkód, w tym ewentualnych kosztów opróżnienia Przedmiotu Umowy.
- 1.3 Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi Najemcy w terminie trzydziestu (30) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu lub kosztów egzekucji opróżnienia Przedmiotu Najmu, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę. Kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania w wysokości nominalnej.
- 1.4 Najemca złoży właściwe oświadczenie, o który mowa w art. 777 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.), o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości kwoty obejmującej wartość pełnego okresu trwania umowy i zobowiąże się do opróżnienia i wydania Przedmiotu Najmu używanego na podstawie Umowy w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującego. Powyższe oświadczenie Najemca dostarczy Wynajmującemu najpóźniej w Dacie Wejścia Umowy W Życie. W przypadku niedostarczenia powyższego oświadczenia ww. terminie, Wynajmujący uprawniony jest do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni i naliczenia kary umownej w wysokości 2.000,00 zł (słownie złotych: dwa tysiące 00/100). Wynajmujący zachowuje uprawnienie do dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

### **§ 9. Cesja**

Przeniesienie przez Najemcę na Osobę Trzecią wierzytelności wynikających z Umowy lub przeniesienie na Osobę Trzecią wszystkich praw i obowiązków, wynikających z Umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 10. Parafowanie Umowy. Data Wejścia Umowy W Życie.**

W ciągu 3 dni po dokonania przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy, Strony zaparafują projekt Umowy, który zostanie załączony przez Wynajmującego do wniosku o wydanie zgody na zawarcie Umowy przez organ nadzorujący.

### **§11. Zawiadomienia.**

1. O ile Umowa nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i korespondencja związana z Umową będzie wysyłana w formie pisemnej i będzie uznana za prawidłowo doręczoną pod warunkiem potwierdzonego dostarczenia lub przesłania listem poleconym na podane poniżej adresy Stron:
  - 1) **Do Wynajmującego: Narodowy Instytut Geriatrii, Reumatologii i Rehabilitacji im. prof. dr hab. med. Eleonory Reicher ul. Spartańska 1 02-637 Warszawa,**
  - 2) **Do Najemcy: [...]**
2. Strony będą niezwłocznie informować się o wszelkich zmianach ww. adresów. Do momentu prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu pisma wysyłane na

dotychczasowy adres danej Strony będą uznane za doręczone i otrzymane w zwykłym trybie.

### **§ 12. Sporne sprawy.**

Wszelkie spory związane z realizacją Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### **§ 13. Interpretacja, prawo właściwe i zmiany Umowy Najmu**

1. We wszystkich kwestiach nieuregulowanych w Umowie Najmu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy Najmu mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej - aneksu podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem, że zmiany Umowy mogą wymagać uzyskania uprzedniej zgody zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. – o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 735, z późn. zm.).
3. Sprawy związane z Umową prowadzić będą:
  - 1) ze strony Wynajmującego: [Imię i nazwisko \_\_J; tel.: [...]; e-mail: ]...
  - 2) ze strony Najemcy : [Imię i nazwisko \_; tel.: [...]; e-mail: ]...
4. Osoby wskazane w ust. 3 powyżej upoważnione są do reprezentowania Stron w bieżących kontaktach związanych z realizacją Umowy, bez prawa dokonywania jej zmian, w tym zaciągania zobowiązań finansowych.
5. Każda ze Stron ma prawo dokonać zmiany reprezentującej jej osoby, wskazanej w ust. 3 powyżej, niezwłocznie powiadamiając o tym drugą Stronę na piśmie. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany Umowy.
6. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

**Załączniki:**