

**Załącznik nr 2 do Specyfikacji**

**Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej Umowy Najmu**

**UMOWA NAJMU Nr ...../2023**

**zawarta w dniu ..... 2023 r. w Warszawie pomiędzy:**

**Narodowym Instytutem Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie - Państwowym Instytutem Badawczym z siedzibą w Warszawie, adres: ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803, Regon 000288366, NIP 525-000-80-57,**

**zwanym dalej „Wynajmującym”, którego reprezentuje:**

**Prof. dr hab. n. med. Jan Walewski – Dyrektor**

**a**

.....  
.....  
.....

**zwaną dalej Najemcą, którego reprezentuje:**

.....

**Najemca i Wynajmujący zwani są dalej łącznie „Stronami”**

Zważywszy, iż Najemca wygrał w dniu ... 2023 r. przetarg ustny na wynajęcie lokalu użytkowego, przeznaczonych na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, ogłoszony przez Wynajmującego na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. z 1993 r. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.).

Strony zawierają umowę o następującej treści:

**Słowniczek**

Na potrzeby niniejszej umowy strony używają następujących pojęć:

1. **Budynek** - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych - elementów budowli oddzielających jej wnętrze od otoczenia zewnętrznego, posiadający fundamenty i dach.
2. **Lokal użytkowy** - część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym.
3. **Przedmiot najmu** – nieruchomości wraz z przyłączami do istniejących instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i telefonicznej, znajdujące się w budynku, których właścicielem jest Wynajmujący,
4. **Czynsz najmu**- opłata za wynajem lokalu, wnoszona w określonych terminach przez Najemcę,
5. **Witryna lokalu** - okno wystawowe, oszklona gablota lub szafa chłodnicza, służące do eksponowania towarów, które sprzedaje Najemca,
6. **Pozwolenie/zaświadczenie wymagane prawem** – wszelkiego rodzaju zezwolenia lub decyzje umożliwiające Najemcy prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży leków i innych artykułów medycznych dopuszczonych do obrotu na terenie kraju w lokalu użytkowym, będącym przedmiotem najmu,
7. **Personel/pracownicy Najemcy** - ogół osób zatrudnionych przez Najemcę, niezależnie od formy zatrudnienia, w celu realizacji przez nich postanowień Umowy –sprzedaży leków i innych artykułów medycznych dopuszczonych do obrotu na terenie kraju,
8. **Dostawca Najemcy** – podmiot zewnętrzny, który dostarcza towary lub usługi Najemcy,
9. **Klient Najemcy** - osoba fizyczna lub osoba prawna, która dokonuje zamówienia w ramach apteki ogólnodostępnej Najemcy,
10. **Sila wyższa** - nadzwyczajne i nieprzewidywalne zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron i poza ich kontrolą, których następstw nie można było przewidzieć i uniknąć mimo zachowania należytej staranności,
11. **Kaucja** - określona suma pieniężna w gotówce czy też w papierach wartościowych stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z umowy lub też niewywiązania się przez Najemcę z wytycznych zawartych w umowie,
12. **Awaria** - gwałtowne, nieprzewidziane uszkodzenie lub zniszczenie obiektu budowlanego, urządzenia technicznego lub systemu urządzeń technicznych powodujące przerwę w użyciu lokalu lub utratę ich właściwości, mogące prowadzić do zagrożenia dla zdrowia ludzkiego, uszkodzenia budynków lub zanieczyszczenie środowiska.

## § 1

### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie, w których znajduje się lokal użytkowy stanowiący przedmiot najmu. Przedmiot najmu znajduje się w budynku posadowionym na działkach ewidencyjnych nr 2/21 i 2/65 z obrębu 1-10-75.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, zwany dalej „lokałem” o łącznej powierzchni 115,12 m<sup>2</sup>, w którego skład wchodzi:
  - a. pomieszczenie apteki wraz z zapleczem, znajdujące się na poziomie 0 w Budynku Krwiodawstwa o powierzchni 108,91 m<sup>2</sup> – plan pomieszczenia stanowi załącznik nr 1A,
  - b. magazyn, znajdujący się na poziomie -1 w Budynku Krwiodawstwa o powierzchni 6,21 m<sup>2</sup> – plan pomieszczenia stanowi załącznik nr 1B.
3. Szczegółowy opis stanu lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 oraz znajdujących się w nich instalacji zawiera załącznik nr 2 do umowy.

4. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy lokal, który stanowi przedmiot najmu będzie wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, iż wynajmuje lokal z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, czynnej minimum 6 dni w tygodniu:
  - a. od poniedziałku do piątku – nie krócej niż 8:00-20:00,
  - b. w soboty – nie krócej niż 8:00-14:00..
6. Działalność Najemcy, o której mowa w ust. 5 nie może zakłócać statutowej działalności Wynajmującego.
7. Wynajmujący zapewni możliwość wjazdu na teren, o którym mowa w § 1 ust. 1 pojazdów Najemcy na czas załadunku i rozładunku towarów niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 5.
8. Zabroniona jest jakakolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu przez Najemcę.

## § 2

### Warunki przekazania

1. Wynajmujący z dniem ... ..... 2023 r. oddaje w najem, a Najemca obejmuje lokal, o którym mowa w § 1 ust. 2 na warunkach określonych w umowie.
2. Przekazanie Najemcy lokalu i jego zwrot Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli każdej ze Stron. Opis stanu lokalu zawarty w załączniku nr 2 do umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. Najemca nie może podnajmować wynajętego lokalu ani oddawać do czasowego używania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
4. Do bieżącego nadzoru nad wykonaniem umowy i utrzymywania stałych kontaktów:
  - a. z Najemcą Wynajmujący wyznacza .....  
tel. .... email: .....@pib-nio.pl
  - b. z Wynajmującym Najemca wyznacza .....  
tel. .... email: .....@.....
5. Zmiana osób wskazanych w ust. 4 nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie oświadczenia w formie pisemnej i jest skuteczna od dnia jego doręczenia.

## § 3

### Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajętym lokalu apteki ogólnodostępnej zgodnie z wymogami ustawy z dnia 6 września 2001 r. *Prawo farmaceutyczne*.
2. Najemca jest zobowiązany do:
  - a. Uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, w tym zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego.
  - b. Wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia apteki ogólnodostępnej. W przypadku urządzeń elektrycznych Najemca najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu dostarczy Wynajmującemu dokumentację techniczną urządzeń przeznaczonych do montażu w lokalu będącym przedmiotem najmu. Każdorazowa zmiana/wymiana urządzeń elektrycznych przeznaczonych do montażu w aptece wymagała będzie wcześniejszych uzgodnień i akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego. W przypadku konieczności modernizacji instalacji elektrycznej w celu podłączenia nowych energochłonnych urządzeń, Najemca na własny koszt wykona prace instalacyjne po uzgodnieniu ich zakresu i uzyskaniu akceptacji Działu Technicznego Wynajmującego,

- c. Urządzenia wnętrza i witryny lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust. 2 pkt. a** w sposób estetyczny zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wynajmującego, który stanowi załącznik nr 3, nie później niż 30 dni od wejścia w życie umowy,
  - d. zatrudnienia personelu niezbędnego do prowadzenia apteki ogólnodostępnej,
  - e. wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi,
  - f. ubezpieczenia lokalu oraz mienia ruchomego znajdującego się w lokalu na swój koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych, od daty określonej w **§ 2 ust. 1**, do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy,
  - g. utrzymywania lokalu na swój koszt, w stanie technicznym pozwalającym na jego wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem,
  - h. zawarcia w imieniu własnym umowy na odbiór odpadów:
    - a) komunalnych (kod 20 03 01),
    - b) opakowaniowych (kod 15 01 01, 15 01 02, 15 01 06, 15 01 07),
    - c) leków i innych chemikaliów (kod 18 01 06\*, 18 01 07, 18 01 08\*, 18 01 09)
    - d) innych powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, o której mowa w **§ 3 ust. 1**, i jej utrzymywanie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W terminie 7 dni od podpisania Umowy Najmu Najemca przekaże Wynajmującemu kopie dokumentów potwierdzających sposób utylizacji, przechowywania odpadów w tym kopię umowy zawartej z firmą utylizującą odpady, a na żądanie Wynajmującego także kopie kart przekazania odpadów. Istnieje możliwość wyznaczenia Najemcy miejsca na czasowe składowanie odpadów, o których mowa w **ust. 2 lit. h pkt a) i b)** na terenie Wynajmującego, w przeznaczonych do tego celu pojemnikach Najemcy,
  - i. powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie nazwy, formy prawnej, bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tejże zmiany,
  - j. powiadomienia Wynajmującego o zainstalowaniu monitoringu, w terminie 3 dni od daty dokonania instalacji oraz o dacie uruchomienia monitoringu, poinformowaniu kto jest administratorem danych,
  - k. umieszczenia przed lokalem opisanym w **§ 1 ust. 2 pkt. a** informacji o firmie, pod jaką działa Najemca,
  - l. uruchomienia apteki dla klientów indywidualnych nie później niż w terminie 7 dni od daty wydania przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego lub inny uprawniony organ nadzoru farmaceutycznego zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu, o którym mowa w **§ 1 ust. 2**,
  - m. prowadzenia działalności w sposób, który nie będzie zakłócał realizacji statutowych zadań Wynajmującego,
  - n. Przestrzegania postanowień Umowy.
3. Najemca ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
- a. utrzymywanie wynajmowanego lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym,
  - b. ochronę wynajmowanego lokalu przed osobami trzecimi oraz ochronę przeciwpożarową lokalu,
  - c. remonty i naprawy wynajmowanego lokalu oraz bieżącą konserwację znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, tj. m.in. wymiany żarówek lub innych źródeł światła, naprawę i konserwację, drzwi, zamków w drzwiach, odnawianie lokalu w okresach gwarantujących zachowanie należytej czystości (odnawianie powłok malarskich pomieszczeń, naprawa tynków, konserwacja podłóg itp.) – zgodnie z art. 681 kodeksu cywilnego.

4. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez pracowników lub klientów Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ppoż. w obrębie przedmiotu najmu przy uwzględnieniu wszelkich regulacji prawnych w tym zakresie oraz zasad obowiązujących na terenie Instytutu (instrukcja ppoż.). Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
  - a. zapewnienia osobom przebywającym w lokalu bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji,
  - b. zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji ppoż.
6. Najemca nie może ograniczać dostępu do oferowanych w przedmiocie najmu usług na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów („selekcji”) pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
7. Najemca nie może dopuszczać się wobec klientów lub zatrudnionych pracowników działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na wyznanie, wiek, płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość, pod rygorem rozwiązania umowy najmu.
8. W terminie 7 dni od daty zawarcia umowy Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę ubezpieczenia nie mniejszą niż **500 000,00 zł** wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej i zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy oraz przekazywania Wynajmującemu dokumentów potwierdzających ciągłość ubezpieczenia - pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy, bez prawa do odszkodowania i naliczenia kar umownych na rzecz Najemcy.

#### **§ 4**

##### **Warunki korzystania z przedmiotu najmu**

1. Najemca może dokonywać na swój koszt przebudowy, adaptacji i przeróbek w wynajętych lokalach wyłącznie w zakresie uzgodnionym wcześniej na piśmie z Wynajmującym. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne do realizacji prac remontowych. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do dostarczenia uzyskanych zezwoleń, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu technicznego oraz inspekcji lokalu, w terminie uzgodnionym z Najemcą. W przypadku braku możliwości wyznaczenia terminu kontroli lub inspekcji z przyczyn leżących po stronie Najemcy po upływie 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wynajmującego takiej konieczności, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do przeprowadzenia kontroli lub inspekcji po uprzednim zawiadomieniu Najemcy drogą email lub w formie pisemnej.
3. Najemca ma prawo do umieszczenia na zewnątrz i wewnątrz budynku, w którym znajduje się lokal tablic i napisów z nazwą apteki, w miejscu uzgodnionym z Wynajmującym i po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego (reklama wewnętrzna/zewnętrzna).
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń np. anten, klimatyzatorów itp. na nieruchomości poza lokalem.
5. W dniu podpisania umowy Najemca przekaze Wynajmującemu listę osób – pracowników Najemcy, upoważnionych do wstępu na teren budynków Wynajmującego oraz do wstępu do Przedmiotu najmu, listę Najemca będzie aktualizował na bieżąco nie później niż w terminie 7 dni od zmiany stanu faktycznego.

6. W dniu podpisania umowy Najemca przekaże Wynajmującemu listę dostawców Najemcy, upoważnionych do wstępu na teren budynków Wynajmującego oraz do wstępu do Przedmiotu najmu, listę Najemca będzie aktualizował na bieżąco nie później niż w terminie 7 dni od zmiany stanu faktycznego.
7. W ramach umowy Najemca, personel Najemcy oraz dostawcy Najemcy korzystają z parkingu Wynajmującego przy ul. W.K. Roentgena 5 w Warszawie na zasadach ogólnych.

## **§ 5**

### **Obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący udostępni Najemcy linię telefoniczną o nr 22 546-2446 obsługiwaną przez Centralę Telefoniczną Wynajmującego.
2. Wynajmujący ponosi koszty i jest odpowiedzialny za:
  - a. utrzymanie i działanie doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, wodnej, centralnego ogrzewania, telefonicznej i innych opisanych w załączniku nr 2,
  - b. utrzymanie i naprawy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej lub innych opisanych w załącznikach nr 2 powstałych w wyniku zaniedbań Najemcy lub zdarzeń losowych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, jego pracowników oraz klientów znajdujące się w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez pracowników lub klientów Najemcy.
6. Jeżeli w czasie trwania najmu zachodzi konieczność wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku Najemca zostanie obciążony kosztami naprawienia szkód, które powstały przez to zaniechanie.
7. W przypadku opisanym w **ust.6** Wynajmujący i Najemca ustalą dogodny dla każdej ze stron termin rozpoczęcia prac.
8. W przypadku niecierpiącym zwłoki, wynikającym z awarii lub zdarzeń o charakterze losowym pracownicy Wynajmującego mają prawo wstępu do wynajętego lokalu w celu zabezpieczenia przedmiotu najmu.

## **§ 6**

### **Czynsz Najmu**

Strony ustalają, iż miesięczny czynsz najmu za lokal opisany w § 1 **ust. 2** wynosi ..... PLN (słownie: ..... złotych .../100), co stanowi równowartość ..... PLN za m<sup>2</sup> i płatny będzie poczynając od dnia, o którym mowa w § 2 **ust. 1**. Kwota powyższa nie zawiera podatku VAT.

## **§ 7**

### **Koszty utrzymania przedmiotu najmu**

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia poza czynszem najmu następujących opłat związanych z eksploatacją lokalu:
  - a. kosztów zużycia energii elektrycznej, według wskazań liczników zainstalowanych w rozdzielni RnN R04SO6 i aktualnych cen energii elektrycznej, pobieranych przez dostawcę energii elektrycznej,
  - b. kosztów zużytej wody oraz odprowadzenia ścieków, według wskazań liczników zainstalowanych w lokalu i aktualnych cen pobieranych przez dostawcę tych mediów,
  - c. kosztów energii cieplnej ogrzewania lokalu według aktualnych stawek naliczanych przez dostawcę energii cieplnej, odpowiednio do powierzchni wynajętego lokalu,

- d. kosztów rozmów telefonicznych na podstawie bilingów, zgodnie ze stawkami i okresami, w jakich Wynajmujący rozlicza się z operatorem,
  - e. kosztów sprzątania holu wejściowego (wiatrołapu) przy wejściu „C”, wg ryczału w kwocie 125,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć złotych 00/100).
2. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne powiększone o należny podatek VAT Najemca zobowiązuje się płacić od dnia, o którym mowa w **§ 2 ust. 1**.
  3. Czynsz najmu będzie płatny z góry w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania faktury przez Najemcę. Faktury Wynajmujący będzie wystawiać do 7 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
  4. Opłaty określone w **ust. 1** płatne będą za okres miesiąca kalendarzowego z dołu w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez Najemcę.
  5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki określone w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. *o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.

## **§ 8**

### **Kary umowne**

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień § 3 ust. 1 umowy polegającego na zaprzestaniu przez Najemcę prowadzenia apteki ogólnodostępnej w wynajętym lokalu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 6 września 2001 r. – prawo farmaceutyczne (Dz.U. 2022 poz. 2301 - t.j.) Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym, co nie wyklucza naliczenia kary umownej zgodnie z § 7 ust. 2 lit a. Prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy przysługuje Wynajmującemu w okresie 3 miesięcy od daty stwierdzenia zaprzestania przez Najemcę prowadzenia apteki ogólnodostępnej w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będą kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 1 ust. 5 umowy w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
  - b. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 1 oraz ust. 2 umowy w wysokości **1000 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych) za każde stwierdzone uchybienie,
  - c. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 3 oraz § 4 ust. 3 umowy w wysokości **300 zł** (słownie: trzysta złotych) za każde stwierdzone uchybienie.
  - d. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 3 ust. 8 umowy w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.
  - e. nieprzestrzegania postanowień, o których mowa w § 4 ust. 5-6 umowy w wysokości **200 zł** (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w dniu określonym w **§ 11 ust. 4**, Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz obowiązujący w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy w podwójnej wysokości, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący zastrzega, że w przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## **§ 9**

### **Zabezpieczenie wykonania umowy**

1. W celu zabezpieczenia terminowej płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, Najemca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:
  - a. Najpóźniej w dniu podpisania umowy Najemca dokona wpłaty na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej w wysokości 150% miesięcznej stawki czynszu najmu brutto, tj. kwoty wynoszącej ..... zł (słownie: ..... złotych .../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. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy Najemca przekaże Wynajmującemu dokument gwarancji bankowej/gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę, o której mowa wyżej, celem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz płatności czynszu, z klauzulą zapłaty „na pierwsze żądanie”. Po zakończeniu Umowy Wynajmujący niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia zakończenia Umowy zwolni gwarancję bankową/ubezpieczeniową w przypadku braku roszczeń wynikających ze stosunku najmu.
  - b. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczania wszelkich należności finansowych, tytułem niezapłaconego czynszu, opłat, wyrządzonych szkód, w tym ewentualnych kosztów opróżnienia lokalu. W przypadku zmniejszenia kaucji, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego uzupełnienia sumy kaucji do kwoty określonej w **ust. 1 lit. a** niniejszego paragrafu.

## § 10

### Termin realizacji Umowy

Umowa niniejsza obowiązuje od dnia zawarcia, z tym, że najem lokalu trwać będzie **12 miesięcy** począwszy od terminu określonego w **§ 2 ust. 1**.

## § 11

### Wygaśnięcie Umowy

1. Z ważnych przyczyn, a zwłaszcza w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do wykonywania przez Wynajmującego jego statutowych zadań, każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego z zachowaniem formy pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a. gdy Najemca nie uruchomi apteki ogólnodostępnej w terminie określonym w **§ 2 ust. 1** z zastrzeżeniem zapisów **§ 3 ust. 2 lit. l**, a opóźnienie przekracza okres 7 dni kalendarzowych;
  - b. gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności - uprzedzając tym fakcie Najemcę na piśmie i udzielając Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - c. gdy Najemca narusza postanowienia **§ 3 ust. 1, ust. 2 lit. h** oraz **§ 4 ust. 1** umowy;

- d. gdy Najemca zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę jego wartości lub uszkodzenie;
  - e. naruszenia zakazu, o którym mowa w § 3 ust. 6 oraz ust. 7 umowy;
  - f. nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających aktualne ubezpieczenie OC Najemcy zgodnie z § 3 ust. 8 umowy lub potwierdzających aktualne ubezpieczenie od ognia, zalania, kradzieży i innych zdarzeń losowych zgodnie z § 3 ust. 2 lit. f,
  - g. złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu
  - h. skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą
  - i. ogłoszenie przez Najemcę likwidacji, upadłości lub cofnięcia/wygaszenia zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn, o których mowa w ust. 2 Najemcy nie przysługuje prawo do odszkodowania.
  4. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu najpóźniej do godz. 22.00 w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Koszt ewentualnego remontu przedmiotu najmu obciąża Najemcę. Wynajmujący może odstąpić od żądania przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu, w zamian za to Wynajmujący zatrzyma wszelkie dokonane przez Najemcę w okresie trwania umowy nakłady i ulepszenia bez obowiązku zapłaty przez Wynajmującego jakiegokolwiek sumy z tego tytułu na rzecz Najemcy.
  5. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
  6. Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu z dniem utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do budynku, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy. W związku z rozwiązaniem umowy z tego tytułu Najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze lub roszczenie oparte na innej podstawie prawnej.
  7. Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu w dniu zwrotu przedmiotu najmu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo które on sam zainstaluje lub dorobi.
  8. W dniu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan lokalu oraz wskazania liczników.
  9. Koszty podatku od nieruchomości przez cały okres obowiązywania umowy będzie ponosił Wynajmujący.

## **§ 12**

### **Odpady**

1. Strony oświadczają, że Najemca jest traktowany jak wytwórca odpadów, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 grudnia 2014 r. *o odpadach* (dalej: *ustawa o odpadach*), powstałych w trakcie prowadzenia przez Najemcę w przedmiocie najmu działalności, związanej z realizacją umowy i jest wyłącznie odpowiedzialny za

wytworzone odpady oraz zapewnienie postępowania z nimi w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

2. Najemca zobowiązany jest zbierać odpady (zgodnie z definicją o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 34)) w miejscach wskazanych przez Wynajmującego, w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz prawidłową realizację obowiązków przewidzianych w *ustawie o odpadach*.
3. W przypadku, gdy w zakresie wytwarzania, zbierania lub gospodarowania odpadami wytworzonymi w ramach działalności Najemcy przewidzianej niniejszą umową, wszczęte zostanie postępowanie przez uprawnione organy, Najemca zwolni Wynajmującego z odpowiedzialności oraz poniesie wszelkie koszty (w tym kary, grzywny i uzasadnione koszty obsługi prawnej) z tym związane.

### § 13

#### Klauzula poufności

1. Strony zobowiązują się do:
  - a. zachowania w poufności wszelkich nieujawnionych do publicznej wiadomości informacji technicznych, technologicznych, organizacyjnych oraz innych informacji posiadających wartość gospodarczą udostępnianych wzajemnie w związku z niniejszą Umową;
  - b. podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących informacje nie ujawni tych informacji, w całości jak i w części, stronom trzecim bez uzyskania uprzedniej zgody na piśmie od Strony, której informacja dotyczy. Strona, która otrzymuje informacje drugiej strony, odpowiada za osoby, którym te informacje zostają udostępnione jak za własne działanie lub zaniechanie, w szczególności ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień **ust. 1 lit. a)**;
  - c. ujawniania informacji o których mowa **ust. 1 lit. a)** jedynie tym pracownikom, którym będą one niezbędne do wykonywania powierzonych im czynności i tylko w zakresie, w jakim odbiorca informacji musi mieć do nich dostęp dla celów realizacji Umowy;
2. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji które:
  - a. zostały podane do publicznej wiadomości w sposób nie stanowiący naruszenia niniejszej Umowy i innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b. są znane Stronom z innych źródeł i nie naruszają postanowień niniejszej Umowy;
  - c. zostaną ujawnione przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony;
  - d. zostaną ujawnione przez jedną ze Stron ze względu na obowiązujące wymogi prawa lub zgodnie z prawomocnym orzeczeniem sądu lub prawomocną decyzją administracyjną.

### § 14

#### Obowiązek informacyjny

Strony oświadczają, że wypełniły obowiązki informacyjne przewidziane w **art. 13** lub **art. 14** rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE

(ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r.) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskały w celu zawarcia niniejszej umowy oraz zobowiązują się wypełniać ten obowiązek w trakcie jej wykonywania. Szczegółowe ustalenia opisane są w Załączniku nr 4 do Umowy.

## **§ 15**

### **Zakaz cesji**

1. Najemca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca i nowy najemca.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## **§ 16**

### **Siła wyższa**

1. Żadna ze Stron nie odpowiada za naruszenie postanowień niniejszej Umowy spowodowane działaniem siły wyższej, przez którą rozumie się zdarzenia i okoliczności niezależne od Stron i poza ich kontrolą, których Strona nie mogła przewidzieć i którym nie mogła zapobiec, a które uniemożliwiają wykonanie zobowiązań umownych. W szczególności za siłę wyższą uważa się:
  - a. trzęsienie ziemi, powódzie, sztormy, huragany, pożary, uderzenia pioruna lub epidemie;
  - b. wojny, zamieszki, rewolty, akty sabotażu i terroryzmu;
  - c. i inne powszechnie obowiązujące akty władzy państwowej.
2. W przypadku zaistnienia siły wyższej, Strona, której taka okoliczność uniemożliwia lub utrudnia prawidłowe wywiązanie się ze zobowiązań określonych Umową, niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 2 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu siły wyższej, powiadomi drugą Stronę o takich okolicznościach i ich przyczynie. Okoliczności siły wyższej powinny zostać udokumentowane, w szczególności druga Strona może żądać przedstawienia zaświadczeń właściwej władzy.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 – 2 powyżej i ograniczenia dochodu osiąganego przez Najemcę z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, Strony w drodze negocjacji mogą postanowić o zmianie wysokości czynszu lub o rozwiązaniu Umowy w całości lub w części. W przypadku rozwiązania Umowy z tej przyczyny, jej wykonanie i końcowe rozliczenie będzie uzgodnione przez Strony Umowy.

## **§ 17**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W kwestiach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozwiązywane przez Strony polubownie. W przypadku braku zawarcia przez Strony ugody w terminie 5 tygodni od daty

pisemnego powiadomienia o sporze, spór rozstrzygany będzie przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Na podstawie art. 4c ustawy z dnia 9 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 935) Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 powyższej ustawy.
5. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Plan zespołu pomieszczeń,

Załącznik nr 2 – Opis stanu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu,

Załącznik nr 3 – Projekt urządzenia witryny i wnętrza lokalu,

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.

Załącznik nr 5 – Dokumentacja techniczna urządzeń znajdujących w najmowanych pomieszczeniach,

Załącznik nr 6 – Protokół przekazania pomieszczeń Najemcy.

Załącznik nr 7 – Regulamin ustalający zasady bezpieczeństwa w trakcie współpracy Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej –Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie z pracodawcą, którego pracownicy wykonują prace na terenie NIO-PIB.

Załącznik nr 8 – kopia zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego potwierdzającego pozwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu.

Załącznik nr 9 – kopia polisy OC lub inny dokument ubezpieczenia.

Załącznik nr 10 – potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej lub kopia dokumentu gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**