

UMOWA NAJMU - WZÓR

zawarta w dniu roku w Łodzi, pomiędzy:

Miejskim Centrum Medycznym im. dr. Karola Jonschera, ul. Milionowa 14, 93-113 Łódź

zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi,

pod nr KRS 0000014060, wpisanym do rejestru podmiotów prowadzących działalność leczniczą pod nr 000000004685

NIP: 7282289592, Regon: 472237185

reprezentowanym przez:

Dyrektora Miejskiego Centrum Medycznego im. dr. Karola Jonschera w Łodzi

mgr Konrada Łukaszewskiego

zwanym dalej w umowie „Wynajmującym”

a

.....
zwanym dalej „Najemcą”

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia znajdujące się w piwnicy Przychodni Lecznicza przy ul. Leczniczej 6 Miejskiego Centrum Medycznego im. dr. Karola Jonschera w Łodzi o łącznej powierzchni 86,00 m² zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności:
.....

§ 2

1. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w §1 umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przy udziale obydwu Stron, dołączonego do umowy nie później niż w ciągu 5 dni od podpisania umowy.
2. Postanowienia §2 ust.1 stosuje się odpowiednio do przekazania pomieszczeń po zakończeniu najmu.

§ 3

Najemca poczynszy od dnia podpisania umowy zapłaci miesięcznie Wynajmującemu z tytułu najmu następujące opłaty:

1. Stawka czynszu najmu stała - w wysokości PLN netto za 1m² (słownie: złotych/100) tj. miesięczny czynsz netto wynosi (136,0 m² x zł/m²) PLN (słownie: zł .../100) plus należny podatek VAT.
W stawce czynszu zawarty jest podatek od nieruchomości za powierzchnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w wysokości za 1m² (słownie: zł .../100) tj. miesięcznie za całą wynajmowaną powierzchnię (136,0 m² x zł/m²) PLN (słownie: ...złowych .../100) plus należny podatek VAT.
2. Stawka czynszu najmu zmienna - wynikająca z opłat eksploatacyjnych (energii elektrycznej, energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, przyjmowania ścieków) ponoszonych przez Wynajmującego. Rozliczenia dokonywane będą zgodnie z aktualnymi stawkami dotyczącymi opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.

§ 4

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia stawki stałej czynszu najmu w drodze pisemnego aneksu, w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu najmu zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych lub zmiany stawek podatku od nieruchomości.

§ 5

1. W związku z wynajęciem pomieszczeń, Wynajmujący zobowiązuje się do odpłatnych świadczeń na rzecz Najemcy następujących usług:
a) ogrzewania pomieszczeń za pośrednictwem ogólnej sieci C.O.;

- b) dostarczenia energii elektrycznej;
 - c) ciepłej i zimnej wody;
 - d) przyjmowania ścieków.
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą zgodnie z aktualnymi stawkami podanymi przez dostawców mediów, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni

§ 6

1. Czynsz najmu, o którym mowa w §3 umowy Najemca wpłacać będzie w terminie do 21 dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury bez podpisu Najemcy.

§ 7

Najemca jest zobowiązany do selektywnej zbiórki i utylizacji odpadów, związanych z przedmiotową działalnością, na własny koszt zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się dokonać na swój koszt, niezbędną dla prowadzonej przez siebie działalności adaptację pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
2. Zakres adaptacji powinien być uzgodniony z Wynajmującym.
3. Koszty adaptacji ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może oddawać w podnajem lub bezpłatne używanie całości lub części przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego ani w jakikolwiek inny sposób przekazać praw i obowiązków wynikających z tej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw. Poza wymienionymi obowiązkami Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.
4. Ubezpieczenie majątku własnego oraz jego zabezpieczenie przed kradzieżą spoczywa na Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
6. Najemca zobowiązuje się ponosić odpowiedzialność za naruszenie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach wynikających z ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz.U. z 2018 roku, poz. 620).

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale Najemcy.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia o których mowa w §1 ust.1 w terminie 5 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy - w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust.1 Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami odnowienia najmowanych pomieszczeń.
3. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego za każdy miesiąc w podwójnej wysokości stawki czynszu stałej. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych o których mowa w §3 ust.2.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. .../.../2019 roku do .../.../2022 roku.

2. Umowa może zostać przedłużona na następne trzyletnie okresy po uzyskaniu pozytywnej opinii Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi w przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się Najemcy z warunków umowy.
3. W czasie trwania umowy:
 - a) każda ze stron może wypowiedzieć ją z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia,
 - b) na zasadzie porozumienia stron.
4. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić w szczególności, jeśli:
 - a) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz z odsetkami za opóźnienia;
 - b) Najemca zmieni formę prawną prowadzonego przedsiębiorstwa;
 - c) Najemca nie podpisze aneksu w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu, o którym mowa w §4;
 - d) przewidują to przepisy Kodeksu cywilnego;
 - e) druga strona narusza którykolwiek z warunków umowy i nie dokonała usunięcia tych naruszeń w ciągu 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia o tym fakcie.

§ 13

Najemca, zgodnie z ustawą z dnia 29 maja 2018 roku poz. 1000 o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. 2018 poz. 1000 ze zm.) wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zawartej Umowy.

§ 14

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Sprawy sporne, wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 17

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

Wynajmujący:

Najemca: