

Umowa najmu - projekt

Zawarta w Łodzi w dniu 2019 roku pomiędzy:

Miejskim Centrum Medycznym „Górna” w Łodzi ul. Felińskiego 7, 93-252 Łódź wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, Krajowego Rejestru Sądowego przez XX Wydział Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, pod numerem 0000050067, nr NIP: 982-025-65-42, REGON: 472237995, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Żanetę Iwańczyk

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym

a:

.....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dyspozycji nieruchomości położoną w Łodzi przy ul. Tatrzńskiej 109.

§2

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy o powierzchni m² zlokalizowany w budynku przy ul. Tatrzńskiej 109.

2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajętym lokalu działalności

3. Najemca zobowiązuje się do nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego. Przez działalność konkurencyjną rozumie się świadczenie usług medycznych wymienionych w Statucie Wynajmującego.

§3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:

- za powierzchnię m² wg stawki netto zł., co stanowi

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A - za ogrzewanie lokalu:

opłata wg stawki netto w wysokości: m² x zł, co stanowi

B - za dostarczanie zimnej wody i odprowadzenie ścieków:

opłata ryczałtowa netto w wysokości:

C - za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

opłata wg stawki netto w wysokości: ... osoby x zł, co stanowi

D - za energię elektryczną:

opłata ryczałtowa netto w wysokości

E - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy:

.....m² x 1,96 zł (0,40 zł) + m² x 0,08 zł, co stanowi

F - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy dostępu do istniejącej w budynku Przychodni sieci telefonii stacjonarnej – Najemca powinien zainstalować na swój koszt własną linię telefoniczną, na doprowadzenie której Wynajmujący wyrazi zgodę,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy dostępu do istniejącej w budynku Przychodni sieci internetowej – Najemca powinien zainstalować na swój koszt własny dostęp do internetu, po ustaleniu z Wynajmującym szczegółów tej instalacji,

H – Wynajmujący nie udostępnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie należącym do Przychodni,

I – w przypadku prowadzenia działalności medycznej gromadzenie, składowanie i utylizacja odpadów medycznych powstałych w wyniku działalności medycznej odbywa się na koszt Najemcy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne:

- **wartość netto**
- **podatek VAT 23%**
- **wartość brutto**

3. Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu i opłat eksploatacyjnych stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznego korygowania stawek czynszu wraz z ewentualną zmianą Uchwały nr XXI/362/11 z dnia 14.09.2011 r. (zgodnie z §15 przytaczanej Uchwały).

6. Zmiany stawek czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.

7. Niepodpisanie aneksu w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą rozwiązania stosunku najmu w trybie określonym w § 9.

§4

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych.

2. Najemca obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:

- napraw i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania,
- naprawy okien i drzwi,
- naprawy podłóg i posadzek,
- naprawy i wymiany urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
- naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

3. Najemca zobowiązany jest do naprawy wszelkich innych szkód powstałych z jego winy.

§5

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:

- zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw.

2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opuszczenia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu.

§6

1. Najemca zobowiązany jest, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem a także wykonywaniem ewentualnych napraw lub innych prac modernizacyjnych i remontowych, przeprowadzanych przez Wynajmującego.
2. W przypadku przeprowadzania w wynajętym lokalu remontu Najemca przedstawia projekt, w celu uzyskania zgody Wynajmującego. Koszty poniesione na remont i adaptację pokrywane są w całości ze środków własnych Najemcy, bez prawa żądania ich zwrotu zarówno w trakcie najmu, jak również po jego ustaniu, bez względu na przyczynę.
3. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia znajdującego się w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach.

§7

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu w stosunku do Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust.1 bez zgody Wynajmującego – Wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia przez Najemcę w przypadku ustania stosunku najmu.
3. Najemca nie może zgłaszać roszczeń względem Wynajmującego w związku z utrudnianiem lub czasowym uniemożliwieniem realizacji świadczeń, spowodowanych przerwami w dostawie energii elektrycznej, wody i centralnego ogrzewania na skutek awarii, konserwacji urządzeń lub sieci, skutkami nagłych zjawisk pogodowych bądź prowadzeniem prac remontowych, o ile Wynajmujący wykaże, że dopełnił wszelkich czynności mających na celu zapobieżenie takowym (przeglądy okresowe budynku i przeglądy instalacji wymagane przepisami, a w przypadku prac remontowych wcześniejsze powiadomienie).

§8

1. Najemca nie może oddać przedmiotu Najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wynajmującego.

§9

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 1. zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 2. odda przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 3. dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 7 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 4. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w §3 ust.1 i 2 niniejszej **umowy za jeden okres płatności**,
 5. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami,
 6. nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w §3 ust.7,
 7. naruszy postanowienia §2 ust.3.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony:
.....
2. W przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się z postanowień umowy przez Najemcę, strony mogą przedłużyć umowę na następne ... lata, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych na wniosek Wynajmującego.
3. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego w formie pisemnej.

§11

1. Wszelkie spory mogące wynikać z tytułu umowy najmu, strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie Sądu miejscowo właściwego Wynajmującemu.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcę od jego uiszczenia w dotychczasowej wysokości, do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§12

1. Jeżeli Najemca pomimo rozwiązania umowy najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 100 % czynszu najmu obciążającego przed rozwiązaniem umowy za każdy miesiąc korzystania z lokalu.
2. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcę z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

§13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§14

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

§15

Umowa obowiązuje z dniem:

Wynajmujący

Najemca