

### Umowa najmu - wzór

Zawarta w Łodzi w dniu ..... 2023 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 dysponowania nieruchomością  
położoną w Łodzi przy ul. ....

#### §2

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy .....o powierzchni ..... m<sup>2</sup>  
zlokalizowany w budynku przy ul. ....

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 miesięczny czynsz w wysokości:

- za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> wg stawki netto ..... zł, co stanowi .....

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

1) - za ogrzewanie lokalu opłata wg stawki netto w wysokości:

..... m<sup>2</sup> x ..... zł, co stanowi.....

- 2) - za dostarczanie zimnej wody opłata ryczałtowa netto w wysokości:.....
- 3) - za odprowadzenie ścieków opłata ryczałtowa netto w wysokości:.....
- 4) - za wywóz śmieci opłata ryczałtowa netto w wysokości:.....
- 5) - za energię elektryczną opłata ryczałtowa netto w wysokości.....
- 6) - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy wg stawki netto w wysokości:  
.....m<sup>2</sup> x .....zł + ..... m<sup>2</sup> x.....zł, co stanowi .....

**Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne:**

**wartość netto** .....

**podatek VAT 23%** .....

**wartość brutto** .....

- 3. Wynajmujący nie zapewnia Najemcy dostępu do istniejącej w budynku Przychodni sieci telefonii stacjonarnej – Najemca może zainstalować na swój koszt własną linię telefoniczną, na doprowadzenie której Wynajmujący wyrazi zgodę, pod warunkiem zaakceptowania rozwiązań technicznych związanych z instalacją. Zgoda Wynajmującego powinna być uprzednia oraz wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 4. Wynajmujący nie zapewnia Najemcy dostępu do istniejącej w budynku Przychodni sieci internetowej – Najemca może zainstalować na swój koszt własny dostęp do internetu, na co Wynajmujący wyrazi zgodę, pod warunkiem zaakceptowania rozwiązań technicznych związanych z instalacją. Zgoda Wynajmującego powinna być uprzednia oraz wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 5. Wynajmujący nie udostępnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie należącym do Przychodni,
- 6. W przypadku prowadzenia działalności medycznej gromadzenie, składowanie i utylizacja odpadów medycznych powstałych w wyniku działalności medycznej organizowane jest przez Najemcę we własnym zakresie i odbywa się na koszt Najemcy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 7. Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry.
- 8. 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.

9. 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 przytoczonej Uchwały).

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

11. 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:

- 1) naprawy okien i drzwi,
- 2) naprawy podłóg i posadzek,
- 3) naprawy i wymiany urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
- 4) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
- 5) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

3. Najemca zobowiązany jest do naprawy wszelkich innych szkód, które zostały wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, kontrahentów, klientów, jak również inne osoby, którym udostępnił on lokal.

#### §5

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu w stanie nie gorszym niż w momencie przejęcia oraz po usunięciu przeróbek związanych z adaptacją pomieszczenia przez Najemcę, które wskaże Wynajmujący.

2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opuszczenia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali zakres niezbędnych napraw i przeróbek a kosztami obciąży Najemcę.

#### §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 zamiaru przeprowadzenia w wynajętym lokalu remontu, adaptacji,

jakichkolwiek innych nakładów Najemcy przedstawia projekt, w celu uzyskania zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego powinna być uprzednia oraz wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. 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 na swój koszt 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. Zgoda Wynajmującego powinna być wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. 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 utrudnieniem 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 wykaze, 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

Najemca nie może oddać przedmiotu Najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez uprzedniej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności 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) opóźnia się 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 11,
- 7) naruszy postanowienia §2 ust.3.

#### §10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, maksymalnie na 3 lata:

**od dnia .....** **do dnia.....**

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 z ważnych powodów 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 lub wygaśnięcia 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.

3. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### §13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Przelew wierzytelności służących Najemcy wobec Wynajmującego wymaga uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wyrażenie takiej zgody przez Wynajmującego warunkowane jest uprzednim uzyskaniem zgody jego organu założycielskiego.

4. Strony niniejszej Umowy nie będą traktowały jako przypadek siy wyższej skutków COVID19, tak faktycznych, jak i wynikających z ograniczeń prawnych, występujących w dacie zawarcia niniejszej Umowy, jak również możliwych do przewidzenia w dacie zawarcia niniejszej Umowy.

#### §14

Umowę sporządzono w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

#### §15

Umowa obowiązuje z dniem .....

Wynajmujący

Najemca