

Wzór umowy najmu pomieszczeń

Zawarta w Łodzi w dniu 2018 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, NIP 9820256542, Regon 472237995, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Żanetę Iwańczyk

zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

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

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

Umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu na **Kompleksowe utrzymanie czystości w obiektach należących do Miejskiego Centrum Medycznego „Górna” w Łodzi**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dyspozycji nieruchomościami położonymi w Łodzi przy, ul. Tatrzańskiej 109, Felińskiego 7, ul. Cieszkowskiego 6, ul. Odrzańskiej 29.
2. 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).

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 22,42 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Tatrzańskiej 109.**
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:
 - za powierzchnię 22,42 m² wg stawki netto 9,00 zł/m², co stanowi 201,78 (bez VAT)
6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A – za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

22,42 m² x 2,28 zł*, co stanowi 51,12 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków

- opłata ryczałtowa 12,00 zł

C -za energię elektryczną

- opłata ryczałtowa 15,00 zł

D- podatek od nieruchomości i podatek gruntowy zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi na dany okres, aktualnie jest to:

22,42 m² x 1,93 zł** + 22,42 m² x 0,08 zł**, co stanowi 45,06 zł

E- 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,

F - 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,

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (**Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

- wartość netto 324,96 zł
- podatek VAT 23 74,74 zł
- wartość brutto 399,70 zł

§3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 12,30 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Felińskiego 7.**
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków

służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażać pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:
 - za powierzchnię 12,30 m² wg stawki netto 9,00 zł/m², co stanowi 110,70 zł.
6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A – za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

12,30 m² x 3,46 zł*, co stanowi 42,56 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków

- opłata ryczałtowa 12,00 zł

C -za energię elektryczną

- opłata ryczałtowa 15,00 zł

D- podatek od nieruchomości i podatek gruntowy zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi na dany okres, aktualnie jest to:

12,30 m² x 1,93 zł** + 12,30 m² x 0,08 zł**, co stanowi 24,72 zł

E- 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,

F - 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,

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych):

- wartość netto 204,98 zł
- podatek VAT 23% 47,15 zł
- wartość brutto 252,13 zł

§4

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 27,25 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Cieszkowskiego 6**

2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 3 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:
 - za powierzchnię 27,25 m² wg stawki netto 9,00 zł/m² co stanowi 245,25 zł.
6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A – za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

27,25 m ² x 2,71 zł*, co stanowi	73,85 zł
---	----------

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków

- opłata ryczałtowa 12,00 zł

C -za energię elektryczną

- opłata ryczałtowa 15,00 zł

D- podatek od nieruchomości i podatek gruntowy zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi na dany okres, aktualnie jest to:

27,25 m ² x 1,93 zł** + 27,25 m ² x 0,08 zł**, co stanowi	54,77 zł
---	----------

E- 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,

F - 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,

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych):

- wartość netto 400,87 zł
- podatek VAT 23% 92,20 zł
- wartość brutto 493,07 zł

§5

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 12 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Odrzańskiej 29.**

2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:

- za powierzchnię 12 m² wg stawki netto 9,00 zł/m² co stanowi 108,00 zł.

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

A - za ogrzewanie lokalu opłata ryczałtowa wg stawki netto: 60,00 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków

- opłata ryczałtowa 12,00 zł

C - za energię elektryczną

- opłata ryczałtowa 15,00 zł

D- podatek od nieruchomości i podatek gruntowy zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi na dany okres, aktualnie jest to:

12 m² x 1,93 zł** + 12,00 m² x 0,08 zł**, co stanowi 24,12 zł

E- 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,

F - 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,

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych):

- wartość netto 219,12 zł
- podatek VAT 23% 50,40 zł
- wartość brutto 269,52 zł

§6

1. Czynsz oraz opłaty dodatkowe Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry. Faktury będą wystawiane dla każdej lokalizacji oddzielnie.

§7

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych obowiązujących na terenie danej lokalizacji.
2. Najemca zobowiązany jest do naprawy wszelkich szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca zobowiązany jest na swój koszt do wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń w sprzęt p. poż. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Dostosowanie pomieszczeń do bieżących wymogów formalnych, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia..

§8

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:
 - zwrotu lokalu

§9

1. Najemca zobowiązany jest, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.
2. W przypadku przeprowadzania w wynajętym lokalu remontu Najemca przedstawia projekt, w celu uzyskania zgody Wynajmującego.
3. 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.
4. Ubezpieczenie sprzętu i wyposażenia od kradzieży bądź zniszczenia leży po stronie Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia znajdującego się w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach.

§10

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.

§11

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

§12

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 § 10 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,

4. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2,3,4,5, niniejszej **umowy za jeden pełny okres płatności**,
5. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami,
6. w wypadku nie zawarcia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o kompleksowe sprzątanie pomieszczeń MCM "Górna" w Łodzi.

§13

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2019 roku.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, w wypadku istotnej zmiany okoliczności powodującej, że dalsze wykonywanie umowy nie leży w interesie Wynajmującego czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, a nadto gdy Najemca :
 - 2.1. zakłóca porządek na terenie nieruchomości w której znajduje się przedmiot najmu swoim zachowaniem uniemożliwia, ogranicza lub utrudnia korzystanie z lokali sąsiednich przez innych najemców, lub przez Wynajmującego,
 - 2.2. stanie się niewypłacalny, lub zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy, lub dokonane zostanie zajęcie majątku, wierzytelności lub praw Najemcy, jak również w sytuacji w której wszczęte zostanie postępowanie mające na celu likwidację Najemcy, oraz w wypadku śmierci Najemcy będącego osobą fizyczną;

a nadto gdy :

- 2.3. lokal zajmowany przez Najemcę stanie się niezbędny dla realizacji statutowych zadań Wynajmującego;
- 2.4. na skutek zmiany przepisów prawa, w tym prawa miejscowego, dalsze kontynuowanie umowy najmu nie będzie możliwe;
- 2.5. w wyniku wykonalnej decyzji organów nadzoru budowlanego, lub innego uprawnionego organu administracji publicznej lokal zajmowany przez Najemcę nie będzie mógł być wykorzystywany w całości lub w części, lub w takim zakresie nie będzie mógł być wykorzystywany dla działalności prowadzonej w lokalu przez Najemcę
- 2.6. w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia łączącej strony umowy dotyczącej kompleksowego utrzymania czystości w obiektach należących do Wynajmującego.

§14

1. Wszelkie spory mogące wynikać z tytułu umowy najmu, strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie Sądu miejscowo właściwego Wynajmującemu.

§15

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 Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§17

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

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 1 dotyczy ul. Tatrzyskiej 109;
2. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 2 dotyczy ul. Felińskiego 7;
3. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 3 dotyczy ul. Cieszkowskiego 6;
4. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 4 dotyczy ul. Odrzańskiej 29.

Stawki zmienne (w przypadku zmiany stawek zostanie sporządzony oddzielny aneks do umowy):

* Stawka za ogrzewanie lokalu podana na podstawie kwoty obowiązującej w bieżącym roku, obowiązuje do 31 stycznia 2019 r. Od 1 lutego zostanie ustalona nowa stawka na podstawie wyliczeń za zużycie w roku 2018.

** Stawka określona w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi uchwalona na dany okres.