

## Wzór umowy

### **Umowa Nr ..... /2018r. najmu lokalu użytkowego**

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

.....  
(forma prowadzonej działalności) pod nazwą:

.....  
Adres głównego miejsca wykonywania działalności:

.....  
Adres do doręczeń: jak wyżej.

NIP: ..... Regon: .....

zwanym dalej **Najemca**

a Firmą

**MIEJSKIE CENTRUM MEDYCZNE „POLESIE” W ŁODZI**

wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000139233

Siedziba: **ul. Andrzeja Struga 86, Łódź 90-557**

NIP: 7272408670 Regon: 000316393

którą reprezentuje:

Monika Nogala - Dyrektor

zwaną dalej **Wynajmującym**

Umowę Strony zawierają na podstawie § 10 załącznika do UCHWAŁY NR XXII/362/11 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 14 września 2011 r. w sprawie określenia zasad dysponowania aktywami trwałymi przez samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Miasto Łódź.

#### **§1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 21,22 m<sup>2</sup>, mieszczący się na pierwszym piętrze budynku **Przychodni Nr 33** w Łodzi, **ul. Kasprzaka 27**. Protokół przekazania lokalu stanowi załącznik nr ... do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie: .....

#### **§2**

1. Począwszy od dnia ..... Najemca płacić będzie Wynajmującemu **miesięczny czynsz** najmu za powierzchnię 21,22 m<sup>2</sup> wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup>, co stanowi kwotę ..... zł + podatek VAT w wysokości 23%.
2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat za Świadczenia związane z eksploatacją lokalu:
  - a) za energię cieplną do ogrzania lokalu 21,22 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = .....zł + 23% VAT
  - b) energia elektryczna 21,22 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = .....zł + 23% VAT
  - c) wywóz odpadów komunalnych ..... os. x 8,30 zł/os = ..... zł + 23% VAT
  - d) podatek od nieruchomości 21,22 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł + 23% VAT
  - e) energia elektryczna (korytarz, WC) ..... zł = ..... zł + 23% VAT
  - f) z. woda i odprowadzanie ścieków w WC ..... os. x ..... zł/m<sup>3</sup> = ..... zł + 23% VAT
  - g) koszty eksploatacji w wys. 8% z pozycji a), b), e), f) ..... zł = ..... zł + 23% VAT  
(instalacja cieplna, elektryczna, hydrauliczna.)

Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą **miesięcznie netto** ..... zł  
słownie: ..... zł ...../100 + 23% VAT.



3. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek Wynajmującego w .....
4. W razie zwłoki w uiszczeniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawki czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w pierwszym kwartale roku za rok ubiegły oraz do zmiany opłat wykazanych w ust.2, w uzależnieniu od ponoszonych kosztów.  
Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami, nastąpi nie wcześniej niż w miesiącu styczniu 2020r.
6. Zmiany stawek czynszu w trybie § 2 ust. 5 umowy lub art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.  
Nie podpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 8.
7. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

### § 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - 1) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;
  - 2) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
  - 3) dokonywania napraw 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;
  - 6) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust.1 jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

### § 4.

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest obowiązany do:
  - 1) zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu; w przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia;
  - 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów i wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy – zgodnie z zapisami w protokole przekazania.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu obciąża dotychczasowego Najemcę.

### § 5.

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku.



2. Najemca jest zobowiązany na żądanie Wynajmującego do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

#### § 6.

Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

#### § 7.

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

#### § 8.

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 części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 3) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 6 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności;
- 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
- 6) nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 6;
- 7) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 9.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony:  
od dnia ..... do dnia .....
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki prawne mogące wynikać w przypadku przejścia zarządu bądź własności nieruchomości przez inną osobę fizyczną lub prawną.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, złożonego na piśmie.
4. Bieg wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu kalendarzowym miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono pismo dotyczące rozwiązania umowy.
5. W przypadku złożenia wypowiedzenia w urzędzie pocztowym lub u innego operatora publicznego listem poleconym przyjmuje się, iż data stempla pocztowego jest równoznaczna z doręczeniem wypowiedzenia.
6. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia Stron.

#### § 10.

1. Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie roszczenia dotyczące obniżenia stawki czynszu nie zwalniają Najemcy od jego uiszczania w dotychczasowej wysokości, do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

#### § 11.

Jeżeli najemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną odpowiadającą trzykrotnej wysokości obowiązującego czynszu, płatną do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w §2 ust. 2.

**§ 12.**

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

**§ 13.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 14.**

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

**§ 15.**

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000).

**§ 16.**

Umowa obowiązuje od dnia .....

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**