

Umowa Nr .../2021r./
umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu r. pomiędzy:

.....
Osobą fizyczną zamieszkałą,, prowadzącą działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, pod nazwą:

.....
Stale miejsce wykonywania działalności gospodarczej/adres siedziby:

.....
NIP: Regon:

zwanym dalej **Najemca**

a Firmą

Miejskim Centrum Medycznym „Polesie” w Łodzi (90 – 557) przy ulicy Andrzeja Struga 86, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000139233, NIP: 7272408670, REGON: 000316393 którą reprezentuje:

Monika Nogala - Dyrektor

zwaną dalej **Wynajmującym**

Umowę Strony zawierają na podstawie § 10 załącznika do UCHWAŁY NR XXI/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 – „Wydzierżawienie lub wynajęcie składników aktywów trwałych dokonywane jest w drodze przetargu.” z zastosowaniem § 17 „... umowy zawiera się na okres trzech lat z możliwością zawarcia kolejnych na następne trzyletnie okresy w przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się dzierżawcy lub najemcy z warunków umowy.”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem /posiada tytuł prawny do lokalu użytkowego w Łodzi przy ulicy o łącznej powierzchni, mieszczącego sięw budynku Przychodni Łodzi należący do Gminy Miejskiej Łódź.
2. Wynajmujący użytkuje nieruchomość na podstawie Umowy z dnia ... zawartej z Gminą Łódź. *(skreślić jeśli nie dotyczy)*
3. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy opisany w ust. 1 niniejszej umowy.

§2

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni, mieszczący się na terenie **Przychodni** w Łodzi, przy ul. Protokół przekazania lokalu (zdawczo-odbiorczy) został sporządzony w dniu

Umowa Nr /2021r
najmu lokalu użytkowego na terenie Przychodni

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: M.C.M. „Polesie” w Łodzi



2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie:
.....

§ 3

1. Począwszy od dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu **miesięczny czynsz** najmu za powierzchnię wg stawki netto, co stanowi łącznie kwotę (słownie:)+ podatek VAT w wysokości 23%.
2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu oraz części wspólnych o których mowa w § 2 ust. 1 umowy. Opłaty te zostaną naliczone przez Wynajmującego i przesłane w formie faktury VAT zgodnie z kalkulacją stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Faktura za media i usługi będzie wystawiana do 20-go dnia każdego miesiąca, po miesiącu którego dotyczy.
4. Termin płatności faktury VAT za media ustala się na 10 dni, licząc od daty doręczenia tej faktury Najemcy.
5. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.
6. Zmiany stawek czynszu w trybie § 3 ust. 1 umowy lub art. 685¹ Kodeksu cywilnego dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy. Niepodpisanie aneksu przez Najemcę w ciągu 14 dni od daty doręczenia aneksu może być podstawą do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 9.
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 § 3 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
9. **Dla umów zawartych na okres dłuższy niż 1 rok**, 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 ubiegły oraz do zmiany opłat wykazanych w ust.2 i ust.3, w uzależnieniu od ponoszonych kosztów. Pierwsza zmiana czynszu zgodnie z powyższymi zasadami, nastąpi nie wcześniej niż w miesiącu **2022r.**

§ 4.

1. Najemca powinien dokonać we własnym zakresie ubezpieczenia OC oraz ubezpieczenia od zdarzeń losowych. Ubezpieczenie powinno obejmować wynajmowany lokal w czasie trwania niniejszej umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu kopii danej polisy, w terminie do 14 dni od dnia zawarcia tejże umowy. W przypadku nieprzekazania kopii polisy w tym terminie, Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. 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:
 - a) dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi;

- b) dokonywania napraw podłóg i posadzek;
 - c) dokonywania napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu;
 - d) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu;
 - e) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem;
 - f) naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez Wynajmującego.
4. Najemca poza naprawami wymienionymi w ust.3, jest obowiązany do naprawy szkód powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
5. Najemca przed montażem wszelkiego rodzaju materiałów identyfikacji wizualnej, zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na ich instalację. Jeśli rzeczony materiał będą potrzebowały do swojego działania energii elektrycznej, wówczas Najemca zostanie obciążony opłatą ryczałtową za wykorzystaną energię elektryczną. Strony zobowiązują się do zawarcia osobnego porozumienia w tym zakresie biorąc pod uwagę faktyczne zapotrzebowanie na energię elektryczną.

§ 5.

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca jest obowiązany do zwrotu i opróżnienia lokalu bez osobnego wezwania oraz podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia umowy najmu;
2. w przypadku konieczności dokonania napraw w lokalu, wynikających ze zużycia substancji lokali ponad normalną eksploatację Najemca zobowiązany jest do wykonania napraw na własny koszt w terminach uzgodnionych z Wynajmującym
3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i 2 Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń oraz braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami przywrócenia standardu i wyposażenia lokalu.

§ 6.

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.

§ 7.

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.

§ 8.

Umowa Nr /2021r
najmu lokalu użytkowego na terenie Przychodni

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: M.C.M. „Polesie” w Łodzi



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

§ 9.

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:
 - a) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - c) dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 7 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - d) zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności;
 - e) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
 - f) dokona montażu reklamy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10.

1. Umowa zostaje zawarta na czas **określony**:

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 pod rygorem nieważności czynności prawnej.
4. Bieg wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu kalendarzowym miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono pismo dotyczące rozwiązania umowy.
5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia Stron.

§ 11.

1. Mogące wyniknąć 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.

§ 12.

1. 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.
2. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m² powierzchni, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w §3 ust. 2.

Umowa Nr /2021r
najmu lokalu użytkowego na terenie Przychodni

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: M.C.M. „Polesie” w Łodzi

§ 13.

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 961) oraz przepisów wykonawczych, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719), oraz Polskich Norm dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku i jego części wynikających z przeznaczenia i sposobu użytkowania budynku, w tym między innymi:
 - a) oznakowania dróg ewakuacyjnych zgodnie z Polskimi Normami;
 - b) wyposażenia obiektu w wykaz telefonów alarmowych i instrukcję postępowania na wypadek pożaru;
 - c) użytkowania instalacji i urządzeń technicznych oraz utrzymania ich w stanie zgodnym z warunkami określonymi przez producenta, w szczególności poddawania ich okresowym przeglądom i konserwacji;
 - d) prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia właściciela (zarządcy) i podjęcia działań uniemożliwiających powstanie pożaru;
 - e) zaniechania wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji.

Administratorem danych osobowych jest Miejskie Centrum Medyczne „Polesie” w Łodzi, z siedzibą przy ul. Andrzeja Struga 86, Łódź 90-557. Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”) i ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018. 1000), Miejskie Centrum Medyczne „Polesie w Łodzi, jako Wynajmujący, przedstawia podstawowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych uzyskanych w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy:

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miejskie Centrum Medyczne „Polesie” w Łodzi z siedzibą w Łodzi, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- adres: 90-557 Łódź, ul. Andrzeja Struga 86
- adres: e-mail: sekretariat@mcmpolesie.pl
- telefon: 42 20 84 810

We wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych można się skontaktować, poprzez adres: e-mail: sekretariat@mcmpolesie.pl lub pisemnie na adres głównej siedziby.

Administrator przetwarza dane w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z wykonywaniem umowy (podstawa prawna: art. 6 ust.1 lit. b), c) f) RODO).

Dane osobowe będą przetwarzane i przechowywane przez okres niezbędny do realizacji wskazanych celów, zgodnie z kryteriami określonymi w przepisach prawa.

Umowa Nr /2021r
najmu lokalu użytkowego na terenie Przychodni

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: M.C.M. „Polesie” w Łodzi



CEL PRZETWARZANIA	OKRES PRZECHOWYWANIA DANYCH
Zawarcie umowy z Administratorem (art. 6 ust 1 lit. b) RODO).	Przez okres niezbędny do jej wykonania, a po tym czasie przez okres przewidziany przepisami prawa do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń.
Wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z wykonywaniem umowy (art. 6 ust 1 lit. c) RODO).	o czasu wypełnienia tych obowiązków przez administratora.
W przypadku przetwarzania danych osobowych dla wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów Administratora, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • statystycznych, • raportowania wewnętrznego, • archiwalnym, • w celach dochodzenia należności podatkowych i składowych (art. 6 ust 1 lit. f) RODO) 	Do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów Administratora lub do czasu wniesienia przez Państwa sprzeciwu na takie przetwarzanie.

Administrator informuje, że zainteresowanemu przysługują następujące prawa:

- 1) dostępu do treści swoich danych osobowych (art. 15 RODO);
- 2) sprostowania (poprawienia) nieprawidłowych danych (art. 16 RODO);
- 3) usunięcia danych przetwarzanych bezpodstawnie i bezprawnie (prawo do bycia zapomnianym - w art. 17 RODO);
- 4) ograniczenia przetwarzania danych (tzn. wstrzymanie operacji na danych lub nieusuwanie danych – stosownie do złożonego wniosku -art. 18 RODO);
- 5) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych w przypadkach wskazanych w art. 21 RODO – tj. wobec przetwarzania danych osobowych opartych na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f);
- 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – o ile uznają Państwo, że przetwarzanie danych osobowych odbywa się z naruszeniem RODO do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

3. Strony oświadczają, że wypełniły obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe pozyskały bezpośrednio lub pośrednio w celu realizacji niniejszej umowy.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

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

§ 16.

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego

przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”) i ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018. 1000)

§ 17.

Umowa obowiązuje od dnia

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

DYREKTOR
Miejskiego Centrum Medycznego
"Polesie" w Łodzi

Monika Nogala

Akceptują:

.....

Radca Prawny

.....

Główny Księgowy

Załącznik nr 1

Oświadczenie.

Oświadczam że należę do następującej grupy (*właściwie zakreślić*) :

- gospodarstwa domowe: osoby fizyczne lub NZOZ – y, prowadzące działalność gospodarczą na własny rachunek zatrudniając do 9 osób włącznie:

TAK NIE

- przedsiębiorstwa niefinansowe : osoby fizyczne, NZOZ – y lub spółki prowadzące działalność gospodarczą na własny rachunek zatrudniając powyżej 9 osób:

TAK NIE

.....
Data

.....
Pieczęć oraz czytelny podpis



Załącznik nr 2

Do Umowy nr/2021 Zawartej w dniu 01.05.2021r. pomiędzy a Miejskim Centrum Medycznym „Polesie” w Łodzi

Tabela naliczania kosztów.

Najemca -			
Składowe opłat	wyliczenia		wynik
czynsz/ powierzchnia lokalu	ilość metrów wynajmowanego lokalu		
(ilość metrów 2 x kwota czynszu)	czynsz - cena za metr		
	kwota do zapłaty		
energia cieplna	kwota FV Veolia		
	ilość metrów wynajmowanego lokalu		
	metraż budynku przychodni		
	koszt jednostki energetycznej		
	kwota do zapłaty		
zimna woda i odprowadzanie ścieków	ilość osób przebywających w lokalu		
	standardowa ilość metrów zużytej wody na osobę		
	stawka za wodę/ odprowadzanie ścieków		
	kwota do zapłaty		
energia elektryczna	cena 1kWh wg FV		
	ilość kWh z podlicznika		
wywóz odpadów komunalnych	ilość osób przebywających w lokalu		
	kwota za odpady za 1 osobę		
	kwota do zapłaty		
podatek od nieruchomości	kwota podatku za m2		
(ilość metrów wynajmowanej powierzchni x 2,07 zł)	ilość metrów wynajmowanego lokalu		
	kwota do zapłaty		
koszty eksploatacji energia	kwota podatku	8%	
(8% x kwota energii cieplnej)	energia cieplna		
	kwota do zapłaty		
koszty eksploatacji woda	kwota podatku	8%	
(8% x kwota wody zimnej/ścieków)	zimna woda/ ścieki		
	kwota do zapłaty		
koszty eksploatacji energia elektryczna	kwota podatku	8%	
(8% x kwota energii elektrycznej)	energia elektryczna		
	kwota do zapłaty		
koszt eksploatacyjny winda	ustalony koszt		
kwota netto			

* kwoty wprowadzane do tabeli są liczone na podstawie FV otrzymywanych od dostawców mediów. Powyższe naliczenie ma więc charakter poglądowy, a kwoty zawarte w tabeli mają charakter zmienny (są zależne od wysokości otrzymanych FV).

Umowa Nr /2021r
 najmu lokalu użytkowego na terenie Przychodni

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: M.C.M. „Polesie” w Łodzi

