

**Wzór
UMOWY NAJMU**

zawarta w dniu .../.../2020 roku w Łodzi, pomiędzy:

Miejskim Centrum Medycznym im. dr. Karola Jonschera, ul. Milionowa 14, 93-113 Łódź

zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi,

pod nr KRS 0000014060, wpisanym do rejestru podmiotów prowadzących działalność leczniczą pod nr 000000004685

NIP: 7282289592, Regon: 472237185

reprezentowanym przez:

Dyrektora Miejskiego Centrum Medycznego im. dr. Karola Jonschera w Łodzi

mgr Konrada Łukaszewskiego

zwanym dalej w umowie „Wynajmującym”

a

.....
NIP:, REGON:

reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej w umowie „Najemcą”

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi Strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia znajdujące się na parterze Przychodni przy ul. Leczniczej 6 Miejskiego Centrum Medycznego im. dr. Karola Jonschera w Łodzi o łącznej powierzchni 49,40 m² zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności:

.....

§ 2

1. Przekazanie pomieszczeń, o których mowa w §1 umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzonego przy udziale obydwu Stron, dołączonego do umowy nie później niż 5 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Postanowienia §2 ust.1 stosuje się odpowiednio do przekazania pomieszczeń po zakończeniu najmu.

§ 3

Najemca począwszy od dnia podpisania umowy zapłaci miesięcznie Wynajmującemu z tytułu najmu następujące opłaty:

1. Stawka czynszu najmu stała - w wysokości PLN netto za 1m² (słownie: /100) tj. miesięczny czynsz netto wynosi (49,40 m² x zł/m²) PLN (słownie: /100) plus należny podatek VAT.
W stawce czynszu zawarty jest podatek od nieruchomości za powierzchnie związane z prowadzeniem działalności w wysokości za 1m² (słownie: /100) tj. miesięcznie za całą wynajmowaną powierzchnię (49,40 m² x zł/m²) PLN (słownie: /100) plus należny podatek VAT.
2. Stawka czynszu najmu zmienna - wynikająca z opłat eksploatacyjnych (energii elektrycznej, energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, przyjmowania ścieków) ponoszonych przez Wynajmującego. Rozliczenia dokonywane będą zgodnie z §5 ust. 2.

§ 4

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia stawki stałej czynszu najmu w drodze pisemnego aneksu, w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu najmu zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych lub zmiany wysokości stawek podatku od nieruchomości zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 5

1. W związku z wynajęciem pomieszczeń, Wynajmujący zobowiązuje się do odpłatnych świadczeń na rzecz Najemcy następujących usług:
 - a) ogrzewania pomieszczeń za pośrednictwem ogólnej sieci C.O.;
 - b) dostarczenia energii elektrycznej;

- c) ciepłej i zimnej wody;
- d) przyjmowania ścieków.

2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą zgodnie z aktualnymi stawkami podanymi przez dostawców mediów, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej będzie następowało na podstawie odczytu zużycia miesięcznego, zgodnie ze wskazaniami podlicznika, po obowiązujących stawkach.

§ 6

1. Czynsz najmu, o którym mowa w §3 umowy Najemca wpłacać będzie w terminie do 21 dni od wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. W przypadku zalegania z płatnością Najemca będzie płacił Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury bez podpisu Najemcy.

§ 7

Najemca jest zobowiązany do selektywnej zbiórki i utylizacji odpadów, związanych z przedmiotową działalnością, na własny koszt zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się dokonać na swój koszt, niezbędną dla prowadzonej przez siebie działalności adaptację pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy.
2. Zakres adaptacji powinien być uzgodniony z Wynajmującym.
3. Koszty adaptacji ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może oddawać w podnajem lub bezpłatne używanie całości lub części przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego ani w jakikolwiek inny sposób przekazać praw i obowiązków wynikających z tej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt konserwacji i napraw. Poza wymienionymi obowiązkami Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy.
4. Ubezpieczenie majątku własnego oraz jego zabezpieczenie przed kradzieżą spoczywa na Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
6. Najemca zobowiązuje się ponosić odpowiedzialność za naruszenie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach wynikających z ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1518).

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale Najemcy.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić wynajmowane pomieszczenia o których mowa w §1 ust.1 w terminie 5 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy - w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust.1 Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami odnowienia najmowanych pomieszczeń.
3. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującemu przysługuje kara umowna za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego za każdy miesiąc w podwójnej wysokości stawki czynszu stałej plus należny podatek VAT. Zapłata kary umownej nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych o których mowa w §3 ust.2.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. .././2020 roku do .././2023 roku.
2. Umowa może zostać przedłużona na następne trzyletnie okresy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi w przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się Najemcy z warunków umowy.
3. W czasie trwania umowy:
 - 1) każda ze stron może wypowiedzieć ją z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia,
 - 2) na zasadzie porozumienia stron.

4. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić w szczególności, jeśli:

- 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz z odsetkami za opóźnienia;
- 2) Najemca zmieni formę prawną prowadzonego przedsiębiorstwa;
- 3) Najemca nie podpisze aneksu w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu, o którym mowa w §4;
- 4) przewidują to przepisy Kodeksu cywilnego;
- 5) druga strona narusza którykolwiek z warunków umowy i nie dokonała usunięcia tych naruszeń w ciągu 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia o tym fakcie.

§ 13

Najemca, zgodnie z Rozporządzeniem 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s.1) i ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018r. poz. 1000 ze zm.) wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zawartej Umowy.

§ 14

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Sprawy sporne, wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 17

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

Wynajmujący:

Najemca: