

## Umowa najmu

Zawarta w Łodzi w dniu ..... 2016 roku pomiędzy:

**Miejskim Centrum Medycznym „Górna” w Łodzi** z siedzibą w Łodzi przy ul. Felińskiego 7 prowadzącym działalność na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia z dnia 04.10.2001 r. pod nr 0000050067,

nr NIP 982-02-56-542

reprezentowanym przez:

**Dyrektora – Żanetę Iwańczyk**

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a:

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dyspozycji nieruchomości położoną w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 170.

### §2

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy o powierzchni ..... m<sup>2</sup> zlokalizowany w budynku przy ul. Rzgowskiej 170.

2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajętym lokalu działalności .....

.....

3. Najemca zobowiązuje się do nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wynajmującego za wyjątkiem prowadzenia działalności w zakresie pracowni diagnostycznej RTG. Przez działalność konkurencyjną rozumie się świadczenie usług medycznych wymienionych w Statucie Wynajmującego, przy czym w odniesieniu do świadczeń ogólnostomatologicznych i protetycznych przez działalność konkurencyjną rozumie się wyłącznie świadczenie tych usług na podstawie kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia.

### §3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu 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:

A - za ogrzewanie lokalu:

opłata wg stawki netto w wysokości: .... m<sup>2</sup> x ..... zł, co stanowi .....

B - za dostarczanie zimnej wody i odprowadzenie ścieków:

Według wskazań podlicznika zamontowanego na swój koszt przez Najemcę .....

C - za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

opłata ryczałtowa wg stawki netto .....

D - za energię elektryczną:

według wskazań podlicznika zamontowanego na swój koszt przez Najemcę .....

E- podatek od nieruchomości i podatek gruntowy:

.....m<sup>2</sup> x 0,39 zł + ..... m<sup>2</sup> x 0,07 zł, co stanowi .....

F - 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,

G - 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,

H – Wynajmujący nie udostępnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie należącym do Przychodni,

I – Gromadzenie, składowanie i utylizacja odpadów medycznych powstałych w wyniku działalności medycznej odbywa się na koszt Najemcy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

#### **Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne:**

- **wartość netto** .....
- **podatek VAT 23%** .....
- **wartość brutto**.....

3.Czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry.

4.Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu i opłat eksploatacyjnych stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.

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

6.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:

- napraw i wymiany wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania,
- naprawy okien i drzwi,
- naprawy podłóg i posadzek,
- naprawy i wymiany urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
- naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

3. Najemca zobowiązany jest do naprawy wszelkich innych szkód powstałych z jego winy.

#### **§5**

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:

- zwrotu lokalu.

## §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 przeprowadzania w wynajętym lokalu remontu Najemca przedstawia projekt, w celu uzyskania zgody Wynajmującego.  
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 mienia znajdującego się w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach.
4. Najemca zobowiązuje się do spełniania wszelkich wymogów formalnych związanych z instalacją i eksploatacją aparatury medycznej zamontowanej w lokalu, w szczególności dotyczy to przestrzegania norm ochrony radiologicznej w przypadku sprzętu emitującego promieniowanie rtg.
5. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich wymogów technicznych i budowlanych w celu zabezpieczenia przed możliwymi szkodliwymi następstwami działania zainstalowanej aparatury w szczególności dotyczy to instalacji osłon radiologicznych.

## §7

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 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 wykaże, 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

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

## §9

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. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 3 niniejszej umowy za jeden pełny okres płatności po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty wysłanym listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru ,
5. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami,
6. nie podpisze aneksu do umowy najmu w terminie określonym w §3 ust.6,
7. w wypadku nie zawarcia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o świadczenie usług medycznych w zakresie badań rtg.

## §10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia .....roku do dnia .....roku (3 lata).

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.

## §11

1. 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.

## §12

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.

## §13

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 Najemcę z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

## §14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

## §15

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

Wynajmujący

Najemca

