

projekt

Umowa

Zawarta w Łodzi w dniu ..... 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

Reprezentowaną przez

Dyrektora - .....

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującą

a:

.....  
.....

z siedzibą w ..... przy ul. ....

reprezentowanym przez: .....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą

### §1.

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dyspozycji nieruchomością położoną w Łodzi przy, ul. Felińskiego 7.

### §2.

1. Przedmiotem umowy najmu jest powierzchnia użytkowa o łącznej powierzchni 198,32 m<sup>2</sup>.

2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia na wynajętej powierzchni działalności polegającej na sprzedaży detalicznej wyrobów farmaceutycznych ( prowadzenie apteki ogólnodostępnej).

3. Przekazanie powierzchni użytkowej Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.

### §3.

1. Z zastrzeżeniem przepisu ust.7 Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości :

- za powierzchnię .....m<sup>2</sup> wg stawki netto ....., co stanowi ..... zł.

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu:

2.1 opłaty eksploatacyjne w następującej wysokości :

A – za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

..... m<sup>2</sup> x 3,30 zł, co stanowi.....zł

B- za wywóz śmieci (nie dotyczy odpadów medycznych):

opłata ryczałtowa netto w wysokości : .....

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne wynosić będą:

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

2.2 opłaty za media zgodnie ze wskazaniami podliczników:

A - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków - zgodnie ze wskazaniami podlicznika, według aktualnie obowiązujących stawek stosowanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi;

B - za energię elektryczną - zgodnie ze wskazaniami podlicznika, według aktualnie obowiązujących stawek stosowanych przez dostawcę energii elektrycznej.

2.3 opłaty podatku od nieruchomości i podatku gruntowego za przedmiot najmu, zgodnie ze stawką określoną w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

5. 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.

4. 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.

5. Wynajmujący nie zapewnia ani dla Wynajmującego, ani dla jego klientów miejsc parkingowych.

6. Wynajmujący, w ramach czynszu najmu, bez dodatkowych opłat, zobowiązuje się umożliwić Najemcy umieszczenie na zewnątrz budynku – w miejscu ..... – tablicy informacyjnej. Montaż tablicy będzie możliwy po ustaleniu kwestii formalnych i technicznych z odpowiednimi instytucjami i podmiotami do tego uprawnionymi. Najemca przyjmuje do wiadomości, że budynek w którym mieści się powierzchnia będąca przedmiotem umowy został poddany termomodernizacji i wszelkie prace ingerujące w ściany i dach wymagają zgody firmy, która przeprowadzała termomodernizację w celu utrzymania gwarancji wykonanych prac. Najemca ponosi wszelkie z tym związane koszty w tym w szczególności koszty wykonania tablicy, ewentualnego zdjęcia i ponownego montażu.

7. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry. Opłaty za media, tj. opłaty za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych oraz opłaty za energię elektryczną, które rozliczane są na podstawie wskazań podliczników, zgodnie z faktycznym zużyciem, rozliczane będą do 10 dnia każdego miesiąca „z dołu” po ich rozliczeniu przez Wynajmującego. Opłaty, o których mowa w zdaniu poprzednim będą doliczane do faktury za czynsz.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji określonego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w komunikacie Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w wypadku zmiany kosztów ogrzewania lub wywozu śmieci.

9. Zmiany stawek czynszu lub opłat eksploatacyjnych, zgodnie z przepisem ustępu powyższego dokonuje się w drodze pisemnego powiadomienia dokonanego przez Wynajmującego. Czynsz najmu, lub opłata eksploatacyjna, zmieniona na podstawie przepisu ustępu powyżej, obowiązuje Najemcę od pierwszego dnia miesiąca następującego od daty powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o zmianie stawki czynszowej lub stawki opłaty eksploatacyjnej.

#### §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 wszelkich urządzeń ogrzewczych z wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania, napraw okien i drzwi, napraw podłóg i posadzek, napraw i wymiany urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu, usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu ( wyłącznie w odniesieniu do przewodów zamontowanych w obrębie lokalu ), drobnych napraw instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.

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

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości w wynajmowanych pomieszczeniach.

#### §5.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym .

2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opuszczenia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu.

#### §6.

1. Najemca zobowiązany jest, w razie takiej konieczności, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.

2. W przypadku przeprowadzenia w wynajętym lokalu remontu Najemca przedstawia projekt w celu uzyskania zgody Wynajmującego. W związku z koniecznością dostosowania lokalu do wymogów, jakie spełniać musi lokal, w którym prowadzona będzie określona działalność, Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę remontu lokalu i jego adaptacji **w zakresie niezbędnym** do prowadzenia w nim określonej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Koszty poniesione na remont i adaptację pokrywane są w całości ze środków własnych Najemcy, bez prawa żądania ich zwrotu, zarówno w trakcie najmu, jak i po jego ustaniu, bez względu na przyczynę.

3. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia znajdującego się w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach.

#### §7.

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody 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. Najemcy nie przysługują roszczenia względem Wynajmującego w związku z utrudnieniem lub czasowym uniemożliwianiem realizacji świadczeń, spowodowanych przerwami w dostawie energii elektrycznej, wody i centralnego ogrzewania na skutek awarii, konserwacji urządzeń lub sieci, skutkami nagłych zjawisk pogodowych, lub prowadzeniem prac remontowych o ile Wynajmujący wykaże, że dopełnił wszelkich czynności mających na celu zapobieżenie takowym ( okresowe przeglądy budynku i przeglądy instalacji wymagane przepisami).

#### §8.

Najemca nie może oddać całości lub części przedmiotu najmu w podnajem lub użytkowanie na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Najemca jest jednak uprawniony do oddania w podnajem części przedmiotu najmu jako powierzchni reklamowej, jeżeli nie będzie to ograniczać wykorzystania lokalu w sposób określony w § 2 ust. 2 umowy.

#### §9.

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca :

- (1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- (2) odda z naruszeniem przepisu §8 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 opóźnienia z zapłatą czynszu i opłat określonych w §3 ust.1 i 2 niniejszej **umowy za dwa okresy płatności**,
- (5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami,

2. Najemca może rozwiązać stosunek najmu z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- (1) stan techniczny budynku lub lokalu bądź ich części (w szczególności istniejących instalacji) nie pozwala na prowadzenie w nim danej działalności,
- (2) nastąpi zmiana przepisów prawnych określających funkcjonowanie w zakresie danej działalności,
- (3) prowadzenie przez Najemcę w przedmiocie najmu stało się niemożliwe z przyczyn, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności.

3. Najemca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli udokumentuje, że utracił zezwolenie na prowadzenie danej działalności. Nie dotyczy to jednak sytuacji, w której zezwolenie zostanie uchylone na wniosek Najemcy, lub z innych przyczyn leżących po stronie Najemcy.

#### §10.

1. Najemca zobowiązany jest przejąć pracowników Wynajmującego związanych z działalnością apteczną zgodnie z art.23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy.

2. Przejęcie pracowników następuje z zachowaniem aktualnego wynagrodzenia jako minimalnego wraz z dodatkami stażowymi i funkcyjnymi oraz okresem i wymiarem obowiązywania umów wg stanu na dzień zawarcia umowy z Zamawiającym, przez okres 12 m-cy od momentu zawarcia umowy.

3. Przejęci przez Najemcę pracownicy wykonują pracę przez okres przynajmniej 12 m-cy od daty zawarcia umowy najmu na terenie apteki przy ul. Felińskiego 7 chyba, że wyrażą pisemną zgodę na wykonywanie pracy w innych jednostkach organizacyjnych Najemcy.

4. Akta osobowe przejętych pracowników zostaną przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik nr 2 do umowy.

#### §11.

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

2. W przypadku rzetelnego i terminowego wywiązywania się z postanowień umowy przez Najemcę, strony mogą przedłużyć umowę na następne 3 lata, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrektora Wydziału Zdrowia Publicznego 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.

**§16.**

Umowa obowiązuje od dnia .....roku.

Wynajmujący

Najemca