

Wzór umowy najmu pomieszczeń

Zawarta w Łodzi w dniu 2020 roku pomiędzy:

Miejskim Centrum Medycznym „Górna” w Łodzi ul. Felińskiego 7, 93-252, Łódź wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, Krajowego Rejestru Sądowego przez XX Wydział Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, pod numerem 0000050067, NIP: 9820256542, REGON: 472237995, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Żanetę Iwańczyk

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....
.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”.

Umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu na **Kompleksowe utrzymanie czystości w obiektach należących do Miejskiego Centrum Medycznego „Górna” w Łodzi**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do dyspozycji nieruchomościami położonymi w Łodzi przy ul. Tatrzkańskiej 109, ul. Felińskiego 7, ul. Cieszkowskiego 6, ul. Odrzańskiej 29, ul. Rzgowskiej 170.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznego korygowania stawek czynszu wraz z ewentualną zmianą Uchwały nr XXI/362/11 z dnia 14.09.2011 r. (zgodnie z §15 przytaczanej Uchwały).

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 22,42 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Tatrzkańskiej 109.**

2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażać pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.

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

5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:

- za powierzchnię 22,42 m² wg stawki netto 12,00 zł/m², co stanowi 269,04 zł

6. Oprócz czynszu Najemca uiszcza będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A - za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

22,42 m² x 2,27 zł*, co stanowi

50,89 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków:

opłata ryczałtowa netto w wysokości:

14,00 zł

C - za energię elektryczną:
opłata ryczałtowa netto w wysokości 20,00 zł

D - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy netto, zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/1028/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.10.2020 r.:
22,42 m² x 2,07 zł + 22,42 m² x 0,08 zł, co stanowi 48,20 zł

E - 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,

F - 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,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie przynależnym do przychodni.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (***Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

- **wartość netto** 402,13 zł
- **podatek VAT 23 %** 92,49 zł
- **wartość brutto** 494,62 zł

§3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **powierzchni 12,30 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Felińskiego 7.**
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątnięcia pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażać pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:
 - za powierzchnię 12,30 m² wg stawki netto 12,00 zł/m², co stanowi 147,60 zł
6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A - za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:
12,30 m² x 3,40 zł*, co stanowi 41,82 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków:
opłata ryczałtowa netto w wysokości 14,00 zł

C - za energię elektryczną:
opłata ryczałtowa netto w wysokości 20,00 zł

D - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy netto, zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/1028/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.10.2020 r.:
12,30 m² x 2,07 zł + 12,30 m² x 0,08 zł, co stanowi 26,45 zł

E - 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,

F - 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,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie przynależnym do przychodni.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (**Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

• wartość netto	249,87 zł
• podatek VAT 23%	57,47 zł
• wartość brutto	307,34 zł

§4

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 27,25 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Cieszkowskiego 6**

2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątnia pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażać pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.

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

5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:

- za powierzchnię 27,25 m² wg stawki netto 12,00 zł/m² co stanowi 327,00 zł

6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A – za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

27,25 m² x 2,54 zł*, co stanowi 69,22 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków:

opłata ryczałtowa netto w wysokości 14,00 zł

C - za energię elektryczną:

opłata ryczałtowa netto w wysokości 20,00 zł

D - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy netto, zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/1028/20

Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.10.2020 r.:

27,25 m² x 2,07 zł + 27,25 m² x 0,08 zł, co stanowi 58,59 zł

E - 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,

F - 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,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie przynależnym do przychodni.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (**Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

- **wartość netto** 488,81 zł
- **podatek VAT 23%** 112,43 zł
- **wartość brutto** 601,24 zł

§5

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **powierzchni 4,49 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Odrzańskiej 29.**
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażać pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.
4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.
5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:
 - za powierzchnię 4,49 m² wg stawki netto 12,00 zł/m² co stanowi 53,88 zł
6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A - za ogrzewanie lokalu opłata ryczałtowa wg stawki netto: 60,00 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków
opłata ryczałtowa wg stawki netto 14,00 zł

C - za energię elektryczną
opłata ryczałtowa wg stawki netto 20,00 zł

D - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy netto, zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/1028/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.10.2020 r.:
4,49 m² x 2,07 zł + 4,49 m² x 0,08 zł, co stanowi 9,65 zł

E - 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,

F - 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,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie przynależnym do przychodni.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (**Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

- **wartość netto** 157,53 zł
- **podatek VAT 23%** 36,23 zł
- **wartość brutto** 193,76 zł

§6

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie o **łącznej powierzchni 31,41 m² zlokalizowane w budynku przy ul. Rzgowskiej 170.**
2. Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie na cele związane z przechowywaniem materiałów i środków służących wykonywanej usługi kompleksowego sprzątania

pomieszczeń na rzecz Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenie we wszelkie niezbędne sprzęty i materiały.

4. Przekazanie pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część umowy.

5. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz za miesiąc w wysokości:

- za powierzchnię 31,41 m² wg stawki netto 12,00 zł/m² co stanowi 376,92 zł

6. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe następujące opłaty:

A - za ogrzewanie lokalu wg stawki netto:

31,41 m² x 2,09 zł*, co stanowi 65,65 zł

B - za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków

opłata ryczałtowa wg stawki netto 14,00 zł

C - za energię elektryczną

opłata ryczałtowa wg stawki netto 20,00 zł

D - podatek od nieruchomości i podatek gruntowy netto, zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/1028/20

Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.10.2020 r.:

31,41 m² x 2,07 zł + 31,41 m² x 0,08 zł, co stanowi 67,53 zł

E - 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,

F - 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,

G - Wynajmujący nie zapewnia Najemcy miejsc parkingowych na terenie przynależnym do przychodni.

Razem czynsz i opłaty eksploatacyjne (**Uwaga wartość przybliżona, zależna od stawek zmiennych**):

- **wartość netto** 544,10 zł
- **podatek VAT 23%** 125,14 zł
- **wartość brutto** 669,24 zł

§7

1. Czynsz oraz opłaty dodatkowe Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego określone w fakturze do 10-go dnia każdego miesiąca z góry. Faktury będą wystawiane dla każdej lokalizacji oddzielnie.

§8

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych obowiązujących na terenie danej lokalizacji.

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

3. Najemca zobowiązany jest na swój koszt do wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń w sprzęt p. poż. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Najemca zobowiązany jest do dostosowania pomieszczeń do bieżących wymogów formalnych, jakim powinny one odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym.

§9

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym oraz dokonaniu w nim związanych z tym napraw.
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.

§10

1. Najemca zobowiązany jest, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynkiem.
2. W przypadku przeprowadzania w wynajętym lokalu remontu Najemca przedstawia projekt, w celu uzyskania zgody Wynajmującego.
3. 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.
4. Ubezpieczenie sprzętu i wyposażenia od kradzieży bądź zniszczenia leży po stronie Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia znajdującego się w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach.

§11

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.

§12

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

§13

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1.1 zmieni rodzaj prowadzonej działalności bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 1.2 odda przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem – bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 1.3. dokona adaptacji lub modernizacji określonej w § 10 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 1.4. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2, 3, 4, 5, 6 niniejszej **umowy za jeden pełny okres płatności**,
 - 1.5. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami,
 - 1.6. w wypadku niezawarcia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o kompleksowe sprzątnięcie pomieszczeń MCM "Góra" w Łodzi.

§14

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.
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 :
 - 1.1. 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,
 - 1.2. 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 :

- 1.3. lokal zajmowany przez Najemcę stanie się niezbędny dla realizacji statutowych zadań Wynajmującego,
- 1.4. na skutek zmiany przepisów prawa, w tym prawa miejscowego, dalsze kontynuowanie umowy najmu nie będzie możliwe,
- 1.5. w wyniku wykonanej 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,
- 1.6. w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia łączącej strony umowy dotyczącej kompleksowego utrzymania czystości w obiektach należących do Wynajmującego.

§15

1. Wszelkie spory mogące wynikać z tytułu umowy najmu, strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie Sądu miejscowo właściwego Wynajmującemu.

§16

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 Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

§17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§18

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

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 1 dotyczy ul. Tatrzańskiej 109,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 2 dotyczy ul. Felińskiego 7,
3. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 3 dotyczy ul. Cieszkowskiego 6,
4. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 4 dotyczy ul. Odrzańskiej 29,
5. Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 5 dotyczy ul. Rzgowskiej 170.

Stawki zmienne (w przypadku zmiany stawek zostanie sporządzony oddzielny aneks do umowy):

* Stawka za ogrzewanie lokalu podana na podstawie kwoty obowiązującej w bieżącym roku, obowiązuje do 31 stycznia 2021 r. Od 1 lutego zostanie ustalona nowa stawka na podstawie wyliczeń za zużycie w roku 2020.