

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu .....roku pomiędzy:

**Wojewódzkim Ośrodkiem Medycyny Pracy Centrum Profilaktyczno-Lecznicznym w Łodzi** z siedzibą w Łodzi, ul. Aleksandrowska 61/63, 91-205 Łódź, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000022077, REGON 000294289, NIP 947-18-05-558,

reprezentowanym przez:

- Dyrektora Elżbietę Mussur

zwanym w dalszej części **Wynajmującym**,

a

zwaną dalej **Najemcą**.

### § 1

1. Wynajmujący oddaje z dniem ..... roku w najem Najemcy pomieszczenie na parterze o powierzchni 115 m<sup>2</sup> znajdujące się w Wojewódzkim Ośrodku Medycyny Pracy Centrum Profilaktyczno-Lecznicznym w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 61/63 z przeznaczeniem na .....
2. Działalność Najemcy nie może stanowić konkurencji dla Wynajmującego.

### § 2

1. Najemca oświadcza, że stan pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy jest mu znany i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że prowadzić będzie działalność gospodarczą w formie ..... Zmiana przedmiotu działalności wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
3. Wynajmujący przekaże pomieszczenie na podstawie Protokołu Przekazania.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku przerw w dostawach prądu i wody oraz awarii urządzeń z przyczyn niezależnych od Wynajmującego i nie z jego winy.

### § 3

1. Wysokość miesięczna czynszu za wynajem pomieszczenia strony określają na kwotę:  
.....zł netto + podatek VAT płatne w terminie określonym w § 4 ust. 1 umowy.
2. Najemca płaci dodatkowo miesięczny ryczałt (zwany opłatą eksploatacyjną) w wysokości 800,00 zł netto + podatek VAT w terminie określonym w § 4 ust. 1 umowy za:
  - energię elektryczną,
  - ogrzewanie c.o.,
  - wodę i ścieki,
  - odpady komunalne,
  - podatek od nieruchomości.

### § 4

1. Najemca uiszczać będzie opłaty, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 umowy z góry do dnia 10-go za dany miesiąc.
2. Podstawę zapłaty będzie stanowić wystawiona faktura VAT .

3. Wpłat powyższych należy dokonywać na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Banku PKO BP SA VI O/Łódź 60 1020 3408 0000 4802 0168 1956.
4. Za datę zapłaty należności strony ustalają datę uznania rachunku Wynajmującego.
5. W razie opóźnienia w zapłacie należności (czynsz wraz z opłatą eksploatacyjną) Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych o których mowa w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 684).
6. Opóźnienie w zapłacie opłaty eksploatacyjnej o której mowa w § 3 ust. 2 umowy powyżej 14 dni uprawnia Wynajmującego do zaprzestania dostaw energii, wody i pozostałych mediów.
7. Wynajmujący ma prawo zaliczyć bieżące wpływy z tytułu umowy na zobowiązania zaległe i powstałe z tego tytułu odsetki.
8. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty należności wynikających z umowy, za każde wystawione wezwanie do zapłaty, Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztem w wysokości 10,00 zł. Koszty wezwania będą doliczane do faktury za kolejny miesiąc najmu.

## § 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu.
2. Zmiana stawki czynszu na wyższą może nastąpić tylko raz w roku i nie może przekroczyć rocznego wskaźnika inflacji ogłaszanego przez Prezesa GUS.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej może ulec zmianie w przypadku zmiany cen wprowadzonych przez dostawców usług i mediów, opłat publicznych oraz innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości. Zmiana opłaty eksploatacyjnej nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. O zmianie opłaty eksploatacyjnej Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie nie później niż w dniu wystawienia faktury za dany miesiąc.

## § 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od .....do .....
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego po uprzednim wypowiedzeniu z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku gdy dalsze wykonywanie umowy nie leży w interesie publicznym.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności w przypadku:
  - a. opóźnienia z zapłatą czynszu i opłaty ryczałtowej za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
  - b. wykorzystywania pomieszczeń niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c. oddania pomieszczeń lub ich części do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego,
  - d. zmiany działalności,
  - e. niewykonywania lub nienależytego wykonywania innych warunków umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim wypowiedzeniu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
5. Z chwilą zakończenia najmu Najemca zobowiązany jest opuścić wynajmowany lokal do dnia zakończenia najmu wraz z rzeczami i osobami znajdującymi się w lokalu.
6. Jeśli mimo ustania najmu, Najemca będzie nadal korzystał z przedmiotu najmu lub choćby uniemożliwił Wynajmującemu wejście w jego posiadanie, zapłaci odszkodowanie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z rzeczy w kwocie odpowiadającej dwukrotności wysokości obowiązującego dotychczas czynszu.

## § 7

1. Najemca wnosi Wynajmującemu zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3 – miesięcznego czynszu, płatne w pieniądzu na konto Wynajmującego najpóźniej w dniu podpisania umowy. W przypadku nie uiszczenia ww. zabezpieczenia Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy.
2. Zabezpieczenie podlega zwrotowi w terminie 30 dni po zdaniu lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym wraz z oprocentowaniem wynoszącym ¼ stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy bank Polski z dnia wymagalności tej stopy, w przypadku uregulowania wszelkich zobowiązań wynikających z umowy, zaś w innym wypadku zabezpieczenie przeznaczone zostaje na ich pokrycie. W wypadku powstania przeterminowanych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego w trakcie trwania umowy, Wynajmujący ma prawo do przeznaczenia zabezpieczenia na te zobowiązania o czym zawiadomi Najemcę pisemnie. Najemca jest zobowiązany wpłacić lub uzupełnić zabezpieczenie w terminie 7 dni od zawiadomienia. Nie wykonanie przez Najemcę tego zobowiązania będzie traktowane przez Wynajmującego jako naruszenie warunków umowy skutkujące prawem do jej rozwiązania w terminie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 8

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, i przekazać Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 9

Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie Najemca nie ma prawa do:

- a) dokonywania zmian adaptacyjnych w zajmowanym pomieszczeniu,
- b) odstępowania bądź podnajmowania lokalu innym użytkownikom w całości lub w części,
- c) zmiany rodzaju działalności,

pod rygorem rozwiązania umowy w terminie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 10

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą w przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności oraz zgody Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Najemca zobowiązuje się informować Wynajmującego o zmianach osobowości prawnej lub formie prowadzonej działalności, a w szczególności o postawieniu Najemcy w stan likwidacji lub upadłości - w terminie 7 dni od zaistnienia takich faktów, pod rygorem ujemnych skutków prawnych o których mowa w § 6 ust. 3 umowy.
5. Strony obowiązane są do niezwłocznego informowania się o wszelkich zmianach swych adresów. Do momentu otrzymania przez daną Stronę prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu drugiej Strony pisma wysyłane przez nią na ostatnio wskazany adres będą uznane za doręczone.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

W załączeniu: klauzula informacyjna