**Projekt umowy**

**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu ……………. **2023** roku w Łodzi pomiędzy:

Wojewódzką Stacją Ratownictwa Medycznego w Łodzi z siedzibą w Łodzi przy ul. Wareckiej 2 (kod pocztowy: 91-202 Łódź), wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych
i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem KRS 0000129181, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 9471887289, REGON 47306618800000,

reprezentowaną przez:

Dyrektora Naczelnego – Krzysztofa Janeckiego

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

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

reprezentowanym przez:

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

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**

o następującej treści:

**§ 1**

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie o powierzchni 105 m2 zlokalizowane
w budynku stacji obsługi pojazdów mieszczące się na terenie WSRM w Łodzi przy
ul. Wareckiej 2. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Województwa Łódzkiego, która została oddana Wojewódzkiej Stacji Ratownictwa Medycznego w Łodzi w nieodpłatne użytkowanie oraz została objęta księgą wieczystą nr LZ1M/00000544/9.
2. Wynajęte pomieszczenie może być wykorzystane wyłącznie na prowadzenie: ….…………………………………………………………………………………………………………………………………………..
3. Wydanie przedmiotu najmu odbędzie się nie później niż do ………………………………..………………………………………………………………………………………….…………………
4. Przekazanie przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez Strony umowy.
5. Z dniem wydania przedmiotu najmu na **Najemcę** przechodzą wszelkie ryzyka
i odpowiedzialność związana z korzystaniem z przedmiotu najmu.
6. Prowadzona przez **Najemcę** działalność nie będzie konkurencyjna w stosunku do działalności prowadzonej przez WSRM w Łodzi.

**§ 2**

1. **Najemca** ma prawo do posługiwania się adresem nieruchomości w bieżącej korespondencji
i własnej reklamie.
2. **Wynajmujący** udostępni nieodpłatnie pracownikom **Najemcy** sanitariaty WSRM w Łodzi.
3. **Najemca** ma prawo do korzystania z dróg komunikacyjnych na terenie nieruchomości **Wynajmującego** w zakresie niezbędnym do obsługi własnych klientów.

**§ 3**

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** czynsz w wysokości ………. zł netto: (słownie: ……………………………….. netto) za 1 miesiąc najmu.
2. Czynsz będzie płatny z góry przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego,** na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego** z terminem płatności do 10-go dnia miesiąca, którego czynsz dotyczy. **Wynajmujący** wystawioną fakturę doręczy **Najemcy** najpóźniej do
7-dnia miesiąca, którego czynsz dotyczy.
3. W przypadku nie dotrzymania przez **Najemcę** terminu zapłaty czynszu **Wynajmujący** może naliczyć ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Czynsz najmu określony w ust. 1 podlegać będzie waloryzacji dwa razy w ciągu roku
w oparciu o półroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzednie półrocze. Pierwsza waloryzacja czynszu najmu nastąpi w lipcu 2023 roku.

**§ 4**

1. Czynsz nie obejmuje opłaty za pobór energii elektrycznej, zużycie wody i zrzut ścieków.
Za każdy miesiąc **Wynajmujący** na podstawie faktur otrzymanych od dystrybutorów mediów obciąży **Najemcę** za zużycie energii elektrycznej, wody i zrzut ścieków odrębnymi fakturami
z 14-dniowym terminem płatności liczonym od daty wystawienia faktury.
2. Należność za zużytą energię elektryczną obliczona zostanie w następujący sposób:

- ogólna kwota faktury wystawionej **Wynajmującemu** przez Zakład Energetyczny, obejmująca wszystkie koszty dostarczenia energii, zostanie podzielona przez ilość zużytych kilowatów wynikającą z odczytu licznika głównego,

- ustalona w ten sposób wartość 1 kilowata zostanie pomnożona przez ilość zużytych
w określonym czasie kilowatów, wynikającą z odczytu podlicznika zamontowanego
u **Najemcy**

- tak obliczona kwota stanowić będzie należność, którą zostanie obciążony **Najemca**.

1. W analogiczny sposób, jak zużycie energii elektrycznej (patrz ust. 2) zostanie obliczona należność za zużycie przez **Najemcę** wody i zrzut ścieków w określonym czasie.
2. W przypadku podwyższenia cen za zużycie energii elektrycznej, wprowadzonych przez Zakład Energetyczny, oraz wzrostu cen za pobór wody i zrzut ścieków przez Zakład Wodociągów **Najemca** wyraża zgodę na pokrywanie zwiększonych kosztów zużycia mediów.
3. Czynsz nie obejmuje opłaty wywozu śmieci i odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
4. **Najemca** w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy najmu dostarczy **Wynajmującemu** kopię umowy zawartej z firmą odbierającą ww. odpady.
5. **Najemcy** przysługuje prawo do korzystania z 2 miejsc parkingowych w zawiązku
z prowadzoną działalnością. Opłata za jedno miejsce wynosi 100 zł brutto za miesiąc.

**§ 5**

1. Ustanawia się zabezpieczenie należności w wysokości 3-miesięcznego czynszu tj. ………… Kwota zabezpieczenia podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności kwoty. Należność zostanie wpłacona na konto nr ……………… w terminie ……………..….

**§ 6**

1. **Najemca** odpowiada za prawidłowe zabezpieczenie przeciwpożarowe najmowanego pomieszczenia i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych w tym zakresie.
2. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymania czystości i zachowania estetyki najmowanego pomieszczenia i jego bezpośredniego otoczenia, a w szczególności odpowiada za wywóz odpadów i śmieci i ich utylizację zgodną z przepisami prawa.
3. **Najemca** zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania przepisów sanitarnych i ochronie środowiska w związku z działalnością prowadzoną na terenie **Wynajmującego** i ponosi z tego tytułu pełną odpowiedzialność.
4. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku niewykonywania bądź nienależytego wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1-3.
5. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez jego pracowników oraz przez osoby trzecie za które ponosi odpowiedzialność na podstawie przepisów prawa.
6. **Najemca** obowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt znajdujące się w najmowanym pomieszczeniu rzeczy, towary, usługi oraz zapewnić na własny koszt dozór prowadzonej działalności gospodarczej na cały okres obowiązywania umowy.
7. **Najemca** jest obowiązany przedłożyć potwierdzenie ubezpieczenia, o której mowa w ust. 4
w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia.

**§ 7**

1. **Najemca** zobowiązany jest do używania najmowanego pomieszczenia zgodnie
z przeznaczeniem.
2. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymywania najmowanego pomieszczenia w należytym stanie, dokonywania niezbędnych napraw i konserwacji. **Najemca** ponosi koszty z tym związane.
3. **Najemca** nie może podnajmować i oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim najmowanego pomieszczenia bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

**§ 8**

1. **Najemca** może dokonać nakładów na najmowane pomieszczenie w celu przystosowania do potrzeb własnych. Ewentualne nakłady na remont wnętrza i wyposażenia stanowić będą koszt własny Najemcy. Po zakończeniu najmu lub w przypadku rozwiązania umowy Wynajmujący nie zwróci Najemcy kosztów wykonanych modernizacji i adaptacji.
2. **Najemca** nie może w najmowanym pomieszczeniu wykonywać żadnych adaptacji i przeróbek wpływających. na zmianę charakteru najmowanego pomieszczenia, bez zgody Wynajmującego.
3. Po zakończeniu najmu lub w przypadku rozwiązania umowy **Najemca** nie jest zobowiązany do przywrócenia pomieszczeń do stanu poprzedniego. Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia **Wynajmującemu** w stanie niepogorszonym, poza normalnym zużyciem, będącym następstwem korzystania z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy **Najemca** zobowiązany jest opuścić pomieszczenie najpóźniej w ciągu 15 dni od daty rozwiązania umowy lub w terminie uzgodnionym z **Wynajmującym**.

**§ 9**

1. Umowa obowiązuje **od dnia 1 kwietnia 2023 r.** i zostaje zawarta **na czas określony na 1 rok.**
2. Umowa może być rozwiązana przez **Wynajmującego** z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów,
w szczególności gdy:
3. przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów statutowych **Wynajmującego** (leczniczych, administracyjnych, technicznych) lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości przez Województwo Łódzkie (w tym również w razie konieczności zwrotu przedmiotu najmu do zasobów Województwa Łódzkiego),
4. zajdą inne nieprzewidziane okoliczności powodujące, że wynajęcie nie będzie leżało
w interesie **Wynajmującego**,
5. gdy dojdzie do przekształcenia **Wynajmującego** lub jego likwidacji w taki sposób, że nie będzie możliwe dalsze trwanie umowy,
6. **Najemca** zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
7. **Najemca** dokonuje zmian w przedmiocie umowy bez zgody **Wynajmującego**,
8. **Najemca** nie zawiera umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się
w przedmiocie najmu od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością,
9. **Najemca** naruszy postanowienia określone w **§** 6 ust.2 i 3 oraz **§** 7 ust.2 niniejszej umowy,
10. **Wynajmujący** lub jego organ założycielski zmienią koncepcję funkcjonowania bazy
w lokalizacji Łódź, ul. Warecka 2, która może wiązać się z koniecznością wykorzystania na potrzeby własne **Wynajmującego**.

**§ 10**

1. Umowa zostanie rozwiązana przez **Wynajmującego** bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
2. nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym
w umowie,
3. powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy, za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
4. nieruchomość lub jej część została oddana do korzystania osobom trzecim bez zgody **Wynajmującego**,
5. **Najemca** naruszy postanowienia **§** 6 ust.1,
6. nie są wykonywane lub nienależycie wykonywane inne warunki umowy.

**§ 11**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu z przyczyn określonych w § 9 ust. 2 umowy, **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, **Najemca** zobowiązany będzie do zapłaty **Wynajmującemu** wynagrodzenia w wysokości dziesięciokrotności dotychczasowego czynszu liczonego proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego zajmowania pomieszczeń, poczynając od dnia następnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu.
3. W przypadku niedopełnienia przez **Najemcę** obowiązku określonego w ust. 1, **Wynajmujący**:
4. sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym ustali stan techniczny najmowanego pomieszczenia, ewentualny stopień jego zniszczenia, będący wynikiem nieprawidłowego używania, a w przypadku stwierdzenia zniszczeń zakres robót remontowych związanych z odnowieniem przedmiotu najmu.
5. wykona wszelki roboty niezbędne do przywrócenia stanu przedmiotu najmu, z prawem żądania przez **Wynajmującego** od **Najemcy** zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków. Wartość wyposażenia i robót remontowych, niezbędnych do przywrócenia stanu przedmiotu najmu, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

**§ 12**

Wszelkie zmiany umowy lub jej części wymagają formy pisemnej i zgody Zarządu Województwa Łódzkiego pod rygorem nieważności.

**§ 13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 14**

Strony są zgodne, aby wszystkie spory powstałe podczas wykonywania niniejszej umowy rozwiązywać polubownie, a jeśli to nie będzie możliwe, instancją rozstrzygającą będzie sąd właściwy dla **Wynajmującego.**

**§ 15**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

**Wynajmujący: Najemca:**