

PROJEKT UMOWY

UMOWA NAJMU

zawarta w Łodzi w dniu_2025_ r. pomiędzy:

Instytutem „Centrum Zdrowia Matki Polki” w Łodzi, ul. Rzgowska 281/289, 93-338 Łódź, instytutem badawczym, będącym „dużym przedsiębiorcą” w rozumieniu załącznika I Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.), wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez sąd rejestrowy - Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000075321, NIP: 729-22-42-712, REGON: 471610127,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”, w imieniu którego działa:

1. dr. hab. n. med. Iwona Maroszyńska - Dyrektor Instytutu CZMP

a

.....

.....

.....

.....

.....

zwanym dalej „**Najemcą**”, w imieniu którego działa:

1.

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania konkursowego z dnia2025r nr DZI/ /2025 na najem powierzchni użytkowej o łącznej powierzchni 96,40 m2, znajdującej się na terenie Instytutu Centrum Zdrowia Matki Polki w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 281/289 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności z zakresu apteki ogólnodostępnej wraz z wykonaniem niezbędnych prac adaptacyjno–remontowych w Przedmiocie najmu na potrzeby prowadzenia działalności, strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1
Nieruchomość

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem części nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 281/289, tj.:
 - działki nr 279/1, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00064796/6,
 - działki 381/3, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00064288/2,
 - działki nr 387/5, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00300315/8,
 - działki 389/5, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00052737/8,

- działki 391/2, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr LD1M/00005733/6.

§ 2

Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem:
powierzchnie użytkową znajdującą się na poziomie „1” w budynku Szpitala Ginekologiczno-Położniczego (Budynek A) Instytutu Centrum Zdrowia Matki Polki w Łodzi o powierzchni łącznej **96,40 m²**, przedstawionej szczegółowo na Planie sytuacyjnym stanowiącym **załącznik nr 1** do Umowy (dalej: Przedmiot Najmu) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w z zakresu apteki ogólnodostępnej wraz z wykonaniem niezbędnych prac adaptacyjno–remontowych w Przedmiocie najmu na potrzeby prowadzenia działalności, na warunkach określonych w umowie i Opisie przedmiotu konkursu stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu wyłącznie na cele prowadzenia działalności określonej w ust. 1. Niniejszego paragrafu. Każdorazowa zmiana w przedmiocie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 3** do umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się dokładnie ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu, jego lokalizacją, dojazdem i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń potwierdzając, iż stan ten umożliwia umówione używanie Przedmiotu Najmu.
5. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zgody i zezwolenia niezbędne do prowadzenia wymienionej w umowie działalności a ewentualna ich utrata w trakcie trwania umowy najmu nie będzie stanowić podstawy do jej przedterminowego rozwiązania. Utrzymanie wszelkich zgód i pozwoleń leży wyłącznie w gestii Najemcy a ich ewentualny brak w żadnej postaci nie może obciążać Wynajmującego.
6. Strony uzgadniają, że Wynajmujący nie gwarantuje w jakikolwiek sposób rezultatów działalności Najemcy w Przedmiocie Najmu, zaś Najemca na własną odpowiedzialność ocenił atrakcyjność nieruchomości i ryzyko prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu.
7. Minister Zdrowia wyraził na zawarcie niniejszej umowy zgodę nr z dniar.
Kopia zgody stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.

§ 3

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie do:
 - a. utrzymania Przedmiotu najmu w należytym porządku, w dobrym stanie technicznym.
 - b. ponoszenia wszystkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją Przedmiotu Najmu i dokonywania na własny koszt napraw, konserwacji oraz utrzymania technicznego.
 - c. wykonywanie na swój koszt i własnym staraniem wszelkich przeglądów technicznych zainstalowanych urządzeń w tym wymiany bądź legalizacji licznika energii elektrycznej w ustawowych terminach zgodnie z obowiązującymi przepisami przez cały okres trwania umowy. Kopie protokołu wymiany /legalizacji Najemca przekaze Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty jej wykonania.
 - d. przestrzegania postanowień wszelkich podanych mu do wiadomości zarządzeń, regulaminów porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest ponadto do:
 - a. używania Przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów sanitarnych, przepisów ustawy o działalności leczniczej,
 - b. powstrzymywania się od działań mogących naruszać interes pacjentów Wynajmującego, lub sprzecznych z porządkiem publicznym;

- c.** uzyskania zgód, uzgodnień, akceptacji, pozwoleń, zezwoleń na prowadzenie działalności przewidzianej w niniejszej Umowie.
 - d.** niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o powstaniu awarii lub innych zagrożeń, niezależnie od obowiązku ich usunięcia we własnym zakresie.
 - e.** po zakończeniu umowy zwrócić Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym z zastrzeżeniem, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem zwykłego używania.
 - f.** utrzymania w czystości Przedmiot Najmu wraz z terenem przylegającym do Przedmiotu Najmu na swój rachunek zgodnie z zakresem uwzględnianym w Opisie przedmiotu konkursu. Za teren przylegający rozumie się obszar, wokół pomieszczeń najmowanych do 1 metra licząc od ścian Przedmiotu Najmu. Wynajmujący zastrzega jednak, że Najemca nie jest uprawniony do zagospodarowywania tego obszaru w jakikolwiek sposób bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - g.** udostępnienia Wynajmującemu Przedmiot Najmu w celu przeprowadzenia kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu, a także w celu dokonania przeglądu stanu technicznego, przestrzegania obowiązujących przepisów i zarządzeń oraz ustalenia zakresu wykonanych prac.
 - h.** terminowej zapłaty czynszu oraz innych opłat,
 - i.** zabezpieczenia wyposażenia Przedmiotu Najmu przed kradzieżą z włamaniem i pożarem, zgodnie z wymogami ubezpieczyciela, określonymi w ogólnych warunkach ubezpieczeń od kradzieży z włamaniem i rabunkiem oraz stosownymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody, uszkodzenie lub kradzież w Przedmiocie Najmu.
- 3.** Wykonanie innych Prac niż przewidziane w Umowie wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 4.** Prace wykonane na rzecz Najemcy przez służby techniczne Wynajmującego lub firmy zewnętrzne pracujące na zlecenie Wynajmującego a w szczególności wynikające z konieczności usunięcia awarii, spowodowanej okolicznościami leżącymi po stronie Najemcy, będą rozliczne na koszt Najemcy według nakładu czasu pracowników i zużytych materiałów plus 20%, przy czym Najemca wyraża nieodwołalnie zgodę na zlecenie takich napraw przez Wynajmującego. Za powyższe usługi Najemca będzie obciążony fakturą VAT. Zakres takich prac będzie każdorazowo ustalany pomiędzy stronami z zastrzeżeniem jednak, że Wynajmujący w przypadku awarii oraz w celu zabezpieczenia powstania większych strat może podjąć takie działania według własnego wyboru we własnym zakresie. O podjętych działaniach musi jednak niezwłocznie powiadomić przedstawiciela Najemcy w postaci pracowników znajdujących się w danej chwili na terenie Przedmiotu Najmu.
- 5.** Strony ustalają, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7, że wszelkie prace adaptacyjne, modernizacyjne czy remonty dotyczące Przedmiotu najmu oraz inne nakłady poniesione przez Najemcę obciążają w całości Najemcę i nie będą podlegały rozliczeniu po rozwiązaniu (bez względu na przyczynę i upływ czasu w jakim dojdzie do rozwiązania) lub wygaśnięciu Umowy ani w okresie jej obowiązywania.
- 6.** Z chwilą zakończenia lub wygaśnięcia umowy wszelkie poniesione nakłady zatwierdzone przez Wynajmującego a trwale związane z substancją nieruchomości (wszystkie te nakłady, których demontaż wymaga jakiegokolwiek ingerencji w substancję nieruchomości) przechodzą na własność Wynajmującego a Najemcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu ulepszeń lub jakichkolwiek innych nakładów poniesionych na Przedmiot najmu od Wynajmującego, jak również uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu kosztów wykonania przez Najemcę jakichkolwiek prac w Przedmiocie najmu.
- 7.** W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w §8 ust. 2a i ust. 2c Najemcy przysługuje zwrot nakładów poniesionych, zatwierdzonych przez Wynajmującego a trwale związane z substancją nieruchomości (wszystkie te nakłady, których demontaż wymaga jakiegokolwiek ingerencji w substancję nieruchomości) pomniejszonych o 10% ich wartości za każdy rozpoczęty rok trwania umowy.
- 8.** Najemca jest uprawniony do odpłatnego umieszczenia tablic informacyjnych/reklamowych w miejscu i w sposób uzgodniony uprzednio z Wynajmującym. Wniosek o umieszczenie tablicy reklamowej powinien zawierać wskazanie wymiarów tablicy, proponowane miejsce umieszczenia tablicy oraz projekt graficzny. Zgoda Wynajmującego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

9. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za wywóz nieczystości stałych (komunalnych) za wyjątkiem odpadów medycznych, leków które Najemca utylizuje we własnym zakresie tj. zobowiązany jest do zawarcia umowy z podmiotami zewnętrznymi posiadającymi uprawnienia do odbioru i przetwarzania tych odpadów.
10. Działalność będzie prowadzona przez Najemcę w dniach i godzinach uzgodnionych z Wynajmującym tj.: od poniedziałku do niedzieli w godzinach 8:00 – 20:00
11. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania godzin dostaw towarów do apteki ogólnodostępnej w godzinach. 8.00 – 9.00 lub 16.00 – 18.00.

§ 4

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący wyznaczy osobę sprawującą stały nadzór nad prawidłową realizacją umowy i zgłaszającą Najemcy bieżące uwagi dotyczące istotnych naruszeń w realizacji umowy, świadczeniu usług, z prawem wydawania doraźnych poleceń osobom wykonującym usługę w ramach działalności punktu apteki ogólnodostępnej w sprawach szczególnie istotnych.
2. Nazwisko osoby, o której mowa w ust. 1, wraz z telefonem kontaktowym, zostanie przekazane Najemcy na piśmie z dniem zawarcia umowy.
3. Przekazania Najemcy obowiązujących w Szpitalu regulaminów i procedur postępowania.
4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zapewnienia ciągłości dostaw mediów do Przedmiotu najmu, nie gwarantuje on, że nie będzie przerw, usterek lub innego rodzaju zakłóceń w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów, usług lub urządzeń wykorzystywanych w związku z tymi usługami. Wszelkie takie przerwy, usterki lub innego rodzaju zakłócenia w usługach nie będą uważane za zakłócanie w korzystaniu z Przedmiotu najmu przez Najemcę i w związku z tym nie będą uznawane za naruszenie niniejszej Umowy przez Wynajmującego. Jeśli Wynajmujący zostanie poinformowany przez publicznych usługodawców o przerwach w dostawach lub eksploatacji, poinformuje on o tym niezwłocznie Najemcę.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie najmu w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania (co), elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń przez niego niezawinionych. W tych przypadkach szkody usuwa Najemca na własny koszt. W przypadku wystąpienia awarii, na usunięcie której Wynajmujący ma wpływ, Wynajmujący podejmie natychmiastowe działania celem dokonania napraw i zapewnienia ciągłości pracy Najemcy, na koszt Najemcy.

§ 5

Postanowienia szczególne

1. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności z zakresu apteki ogólnodostępnej oraz zobowiązuje się posiadać takie zezwolenia przez cały okres obowiązywania umowy. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy przepisy prawa nałożą obowiązek uzyskania dodatkowego zezwolenia Najemca uzyska je we własnym zakresie.
2. Najemca oświadcza, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobie trzeciej w związku z prowadzoną działalnością i posiadanym mieniem obejmującego zakresom ubezpieczenia odpowiedzialność deliktową kontraktową i zobowiązuje się do utrzymania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy. Polisa stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy. Najemca jest obowiązany przedstawić polisę na następny okres ubezpieczeniowy nie później niż na 14 dni przed upływem dotychczasowego okresu ubezpieczenia.
3. Najemca oświadcza, że w chwili zawarcia niniejszej umowy nie jest prowadzone przeciw niemu postępowanie upadłościowe oraz nie istnieją przesłanki powodujące konieczność otwarcia wymienionych wyżej postępowań. W przypadku zaistnienia przesłanek powodujących konieczność otwarcia postępowania upadłościowego lub układowego Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego.

4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
5. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności gospodarczej w ramach Przedmiotu najmu obciążają bezpośrednio Najemcę.
6. Najemca odpowiada za stan oraz wyposażenie Przedmiotu Najmu przed jednostkami kontrolującymi Wynajmującego i Najemcę oraz ponosi odpowiedzialność w zakresie świadczonych usług przed jednostkami za nieprzestrzeganie przepisów BHP, P.poż, oraz Państwowej Inspekcji Pracy i Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz wszelkich kontroli, które przeprowadza Wojewódzka Stacja Sanitarno Epidemiologiczna. W przypadku naruszenia tych przepisów Najemca ponosi wszelkie skutki finansowe z tego wynikające.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przez zatrudnionych przez niego pracowników przepisów BHP i P.poż., higieniczno-sanitarnych oraz porządkowych obowiązujących na terenie Przedmiotu Najmu i terenie Wynajmującego.
8. W przypadku stwierdzenia naruszenia umowy w zakresie utrzymania Przedmiotu Najmu w należyтым porządku, Wynajmujący skieruje do Najemcy pisemne upomnienie z żądaniem usunięcia stwierdzonego naruszenia w terminie wskazanym, nie krótszym niż 3 dni.
9. Najemca zobowiązany jest do zachowania szczególnej staranności przy realizacji umowy, uwzględniając specyficzny charakter prowadzonej przez Wynajmującego działalności.
10. Najemca zobowiązany jest do nieprowadzenia działalności która może być konkurencyjna w stosunku do statutowej działalności Wynajmującego.

§ 6

Płatności

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości: **złotych netto tj. złotych netto** za 1 m² powierzchni wynikającej ze złożonej oferty publicznego konkursu ofert plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Płatność wymienioną w § 6 w ust. 1 Najemca płacić będzie z góry za każdy miesiąc w ciągu 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury, na konto Wynajmującego wskazane w fakturze VAT. Wynajmujący wystawia fakturę w terminie do 10 każdego miesiąca.
3. Ponad Czynsz Najmu, Najemca, będzie płacił Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na konto bankowe Wynajmującego opłaty dodatkowe, na które składają się koszty:
 - a. dystrybucji i zużycia energii elektrycznej: w wysokości będącej iloczynem zużycia wynikającego ze wskazań podlicznika oraz aktualnej stawki netto wynikającej z bieżących faktur VAT wystawionej na rzecz Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej. Odczyt oraz wyliczenie dokonywane będzie przez przedstawiciela Sekcji Eksploatacji Technicznej Wynajmującego. Kopia wyliczenia będzie przekazywana Najemcy wraz z fakturą VAT;
 - b. opłaty za wywóz nieczystości stałych (komunalnych), za wyjątkiem odpadów medycznych, zgodnie z wymogami obowiązującymi u Wynajmującego w ramach zawartej umowy na usługę odbioru i utylizacji odpadów.
4. Kwoty Opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 3, zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT).
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy lub osób reprezentujących Najemcę.
6. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Najemca zobowiązuje się płacić ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Najemca nie ma prawa do wstrzymania płatności – w całości ani w części – Czynszu Najmu ani jakichkolwiek innych kwot należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy z powodu roszczeń przeciwko Wynajmującemu wynikających z Umowy lub innych przyczyn (na innej podstawie). Najemca nie ma prawa

do dokonania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego wobec Najemcy wynikającymi z Umowy, chyba że Wynajmujący uzna wierzytelność na piśmie lub wierzytelność jest stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu.

9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości Czynszu Miesięcznego za powierzchnię użytkową w odstępach nie krótszych niż rocznych, stosownie do zmian wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wskutek jednostronnego oświadczenia Wynajmującego dokonanego pisemnie. Zmieniony Czynsz Najmu obowiązuje od następnego miesiąca, po powiadomieniu Najemcy. Pierwsza waloryzacja czynszu o wskaźnik cen towarów i usług nastąpi od miesiąca 202... r. W przypadku ujemnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, Czynsz Miesięczny pozostaje w wysokości określonej za rok poprzedni.
10. Wynajmujący zastrzega sobie również prawo do wzrostu wysokości Czynszu Najmu w przypadku wzrostu obciążeń publicznych, w szczególności stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub wprowadzenia nowych, ponoszonych przez Wynajmującego w związku z Przedmiotem Najmu opłat, o wysokość tych obciążeń. Zmiany określone w niniejszym ustępie nie wymagają zmiany Umowy. O dokonanej zmianie Wynajmujący zawiadomi Najemcę odrębnym pismem.
11. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana stawek czynników komunalnych mających wpływ na wysokość opłat, Wynajmujący określi nową wysokość opłat o czym powiadomi Najemcę.

§ 7

Zabezpieczenia

1. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu zapłaty Czynszu Najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 oraz innych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, Najemca przekaże na konto Wynajmującego, nie później niż w dniu podpisania umowy, kaucję pieniężną w wysokości 2 (dwukrotnego) Czynszu Najmu brutto, tj. **złotych** (słownie: złote gr. 92/100).
2. Kaucja winna być wpłacona na konto depozytowe Instytutu CZMP: Bank Pekao S.A. Nr **70 1240 3028 1111 0000 2822 2097** przed protokolarnym przekazaniem Przedmiotu Najmu.
3. Kaucja zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy, a w przypadku gdy Najemca po zakończeniu trwania umowy wywiąże się z wszelkich zobowiązań kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej (bez oprocentowania) w terminie 30 dni od dnia protokolarnego zdania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania wysokości kaucji przez cały czas trwania umowy.
5. W przypadku, gdy wpłacona kaucja została choćby w części zużyta przez Wynajmującego na zapłatę jego roszczeń wymagalnych lub też w przypadku zwiększenia wysokości czynszu lub też w każdym przypadku braku kaucji w wysokości wynikającej z aktualnego Czynszu Najmu, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do wysokości wynikającej z zastosowania aktualnej wysokości Czynszu Najmu i w terminie nie później niż 14 dni od daty zmniejszenia wysokości wpłaconej kaucji odpowiednio do aktualnego Czynszu Najmu.

§ 8

Czas trwania umowy, Rozwiązanie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres 84 (osiemdziesięciu czterech) miesięcy począwszy od dnia zawarcia umowy.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadkach opisanych poniżej w pkt. c - o, w przypadkach opisanych poniżej w pkt. a lub b Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - a. Przedmiot Najmu stanie się niezbędny do prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego,

- b.** w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego dalsze wynajmowanie Przedmiotu Najmu stanie się niemożliwe lub sprzeczne z interesem Wynajmującego potwierdzonym odpowiednią decyzją organu nadzorczego,
 - c.** wynajmowanie Przedmiotu Najmu nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wynajmowania powierzchni lokalowych przez Wynajmującego,
 - d.** Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu w sposób niezgodny z jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - e.** Najemca będzie się opóźniać z zapłatą Czynszu Najmu za okres dwóch miesięcy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze rozwiązania Umowy, w którym wyznaczy Najemcy ostateczny, jednomiesięczny termin na uregulowanie zaległych płatności.
 - f.** Najemca będzie się opóźniać z zapłatą jakichkolwiek innych kwot należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy na łączną kwotę stanowiącą równowartość Czynszu Najmu. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze rozwiązania Umowy, w którym wyznaczy Najemcy ostateczny, jednomiesięczny termin na uregulowanie zaległych płatności.
 - g.** Najemca podnajmie lub faktycznie odda na innej podstawie prawnej w używanie osobie trzeciej Przedmiot Najmu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 - h.** pomimo pisemnego upomnienia wzywającego do wykonania lub zaniechania, Najemca nie wykona swoich obowiązków lub dopuści się działania lub zaniechania czynności, o których mowa w § 3 ust. 2f oraz § 5 ust. 10 .
 - i.** Najemca nie dostarczy zabezpieczenia, o którym mowa w § 7 lub jego aktualizacji.
 - j.** wobec Najemcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
 - k.** prawomocnego stwierdzenia przez właściwe organy administracji rażącego naruszenia przez Najemcę przepisów sanitarnych, p. pożarowych, zasad BHP oraz przepisów budowlanych,
 - o.** w wypadku innego rażącego naruszenia postanowień niniejszej Umowy przez Najemcę, po bezskutecznym upływie uprzednio wyznaczonego Najemcy 14-dniowego terminu na usunięcie rażącego naruszenia postanowień Umowy.
- 3.** Wypowiedzenie niniejszej Umowy staje się skuteczne w dniu doręczenia Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej Umowy.
- 4.** W przypadku rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia przed upływem okresu pełnego miesiąca Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu i innych opłat, o których mowa w § 6 ust. 1 liczonych jak za pełny miesiąc.

§ 9

Zwrot przedmiotu najmu

- 1.** W dacie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy ("Dzień Rozwiązania") Najemca przekaze Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie, w jakim Przedmiot Najmu znajdował się w dniu jego wydania z uwzględnieniem prac wykonanych w ramach remontowych/modernizacyjnych, wykonanych za zgodą Wynajmującego oraz uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania, opróżniony ze wszystkich towarów i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę. Po Dniu Rozwiązania Najemca nie będzie miał prawa korzystać z Przedmiotu Najmu na podstawie Umowy.
- 2.** W Dniu Rozwiązania Strony sporządzą i podpiszą pisemny protokół opuszczenia Przedmiotu Najmu obejmujący opis stanu Przedmiotu Najmu w Dniu Rozwiązania. W przypadku gdy Najemca lub jego prawidłowo umocowany przedstawiciel nie stawia się w ustalonej dacie zwrotu Przedmiotu Najmu lub pomimo stawiennictwa będzie odmawiał podpisania protokołu, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do podpisania ww. protokołu w imieniu Najemcy, zaś Przedmiot Najmu będzie uważany wtedy za odebrany przez Wynajmującego.
- 3.** W przypadku, gdy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu zgodnie z powyższymi postanowieniami przyjmuje się, że Wynajmujący ma prawo do naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania

z Przedmiotu Najmu w wysokości dwukrotnej wartości ostatnio obowiązującego czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu do czasu zwrotu Przedmiotu Najmu stosownym protokołem odbiorczym.

4. W przypadku, gdy Najemca nie usunie swojego mienia ruchomego do Dnia Rozwiązania, Wynajmujący będzie miał prawo usunąć je oraz zmagazynować na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o kosztach usunięcia i przechowywania mienia (według stawki dziennej) i o miejscu, w którym będzie ono przechowywane. Przed usunięciem mienia Wynajmujący sporządzi jego wykaz. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane w trakcie usuwania mienia i jego przechowywania.
5. Najemcy bez względu na przyczynę i upływ czasu w jakim dojdzie do rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy nie przysługuje prawo odłączenia nakładów dokonanych na Przedmiot Najmu i trwale z nim połączonych ani roszczenie o zwrot ich wartości, jednakże Najemca musi usunąć wszelkie wyposażenie ruchome oraz zainstalowane na swoje potrzeby urządzenia i linie technologiczne na pisemne żądanie Wynajmującego, jeśli zaś tego nie uczyni, Wynajmujący może zlecić te prace osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

§ 10

Kary umowne

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. W przypadku wystąpienia wobec Wynajmującego przez jakąkolwiek osobę trzecią z roszczeniem mającym związek z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Najemcę jest on obowiązany do złożenia oświadczenia woli celem zwolnienia Wynajmującego z odpowiedzialności.
2. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych w związku z realizacją przez Najemcę działalności z zakresu Apteki Ogólnodostępnej, w tym w szczególności nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenie, utratę lub uszkodzenie mienia będącego własnością Najemcy lub osoby korzystającej z usług Najemcy, oraz szkód na osobie trzeciej wyrządzonych z winy Najemcy.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w przypadku:
 - a. stwierdzenia naruszenia postanowień umownych określonych w § 3 ust. 1, 2 a – b, d, f – g, ust. 8, ust. 10-11 oraz § 5 ust. 2 - w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust.1 za każdy przypadek naruszenia.
 - b. wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym z przyczyn wskazanych w § 8 ust. 2 pkt d - h oraz k - o lub odstąpienie od umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości 100 % miesięcznego czynszu brutto określonego w § 6 ust. 1.
4. Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody Wynajmującego może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
5. W przypadkach niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę zobowiązań umownych nie objętych odszkodowaniem w formie kar umownych, Najemca będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

Instytut „Centrum Zdrowia Matki Polki” ul. Rzgowska 281/289, 93-338 Łódź,

zaś do Najemcy – na adres:

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.

4. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie i nieodebrane, uznaje się za doręczone w terminie 14 dni od daty pierwszego awiza bądź w dacie odmowy przyjęcia pisma.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Ewentualne spory powstałe na tle niniejszej umowy zostaną poddane rozstrzygnięciu Sądu miejscowo właściwemu dla Wynajmującego.
7. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

—

Załączniki:

1. **Załącznik nr 1** - Plan sytuacyjny powierzchni najmu
2. **Załącznik nr 2** – Opis Przedmiotu Konkursu
3. **Załącznik nr 3** - Protokół zdawczo-odbiorczy
4. **Załącznik nr 4** - Polisa OC Najemcy
5. **Załącznik nr 5** - Zgoda Ministra Zdrowia nr z dnia
6. **Załącznik nr 6** – Klauzula Informacyjna RODO