

UMOWA NR

zawarta w dniu roku w Jeleniej Górze pomiędzy **Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowym MSWiA „AGAT”** z siedzibą w Jeleniej Górze przy ul. Cervi 14, nr identyfikacyjny NIP: 611-22-23-263, reprezentowanym przez **Dyrektora Piotra Świniarskiego**, zwanym dalej "Wynajmującym" a

.....
prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie
posiadającym NIP i REGON
zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem od dnia zawarcia umowy do dnia 30 września 2021 r. - lokal użytkowy z zapleczem kuchennym i magazynowym o łącznej powierzchni 62,2 m², zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu z przeznaczeniem na prowadzenie klubu – kawiarni.
2. Najemca po podpisaniu umowy uzyskuje prawo do korzystania z toalet dla gości kawiarni, które znajdują się na parterze budynku głównego.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności codziennie w godzinach od 8:00 do 22:00. Inne godziny otwarcia i zamknięcia lokalu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego.
4. Każdorazowa przerwa w prowadzeniu działalności wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
5. Dopuszcza się możliwość zamknięcia kawiarni w okresach przerw pomiędzy planowanymi turnusami za pisemną zgodą Wynajmującego.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działalność prowadzoną na terenie przedmiotu najmu i za usługi tam świadczone.
7. Prowadzona działalność nie może ograniczać możliwości realizacji zadań statutowych Wynajmującego oraz wpływać negatywnie na warunki i jakość udzielania świadczeń zdrowotnych, a także prowadzić do naruszenia przepisu art.13 ustawy z dnia 5 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej .



§ 2

Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez obie strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości zł netto + VAT = brutto, miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Zmiana stawki podatku VAT skutkować będzie zmianą wysokości czynszu bez potrzeby zmiany umowy.
3. Wynajmujący ma prawo corocznie podwyższać czynsz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedni oraz uwzględniać zmianę rocznej stawki podatku od nieruchomości uchwalanej przez Radę Miasta Jeleniej Góry - bez sporządzania zmian umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmian przeznaczenia przedmiotu najmu i jego ulepszeń a w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnajmować przedmiotu umowy ani oddawać go używania osobie trzeciej .
5. Najemca zobowiązany jest w ciągu 30 dni od dnia wydania przedmiotu umowy do rozpoczęcia działalności zgodnej z umową.
6. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu i prowadzonej tam działalności przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 2-dniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, dostawy zimnej wody, odprowadzanie ścieków, Najemca będzie opłacał oddzielnie na podstawie wystawionych faktur, przyjmując obowiązujące ceny wg wskazań liczników oraz innych rozliczeń.
2. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia przedmiotu najmu w wysokości równej jednomiesięcznemu czynszowi + VAT. Depozyt nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.

§ 6

1. Opłaty wynikające z § 5 Najemca będzie regulować comiesięcznie, w kasie lub na rachunek bankowy BGK ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU UL. MALARSKA 26
NR: 55 1130 1033 0018 8182 1920 0004
2. Dniem zapłaty jest dzień wpływu należności kwoty opłat na rachunek bankowy Wynajmującego, lub zapłaty w kasie, nie później jednak niż 10 dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku opóźnień w zapłacie będą naliczane ustawowe odsetki.

§ 7

1. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 4) naruszeniem obowiązków o których mowa w § 1 ust. 3, 4, 7 i § 4 ust. 2, 3, 4
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
3. Podstawą prawną ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniami, wykonane przez Najemcę przechodzą na rzecz Wynajmującego nieodpłatnie ,chyba, że strony pisemnie ustaliły inaczej .

§ 9

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, p.poż., z zakresu higieny i ochrony środowiska. Wszystkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Najemcę.

§ 10

Najemca zobowiązany będzie do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności.

§ 11

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dysponować przedmiotem najmu na rzecz osób trzecich po rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 12

Najemca założy własne zabezpieczenie w przedmiocie najmu i we własnym zakresie zabezpieczy wszystkie znajdujące się tam rzeczy i sprzęt przed mogącymi wystąpić zdarzeniami losowymi lub kradzieżą.

§ 13

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może prowadzić działalności innej niż określona w § 1 umowy pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 14

1. Najemca obowiązany jest po zakończeniu najmu opróżnić i wydać Wynajmującemu pomieszczenia w terminie 7 dni od wygaśnięcia umowy w stanie niepogorszonym za protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. W razie nie opuszczenia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości podwójnej stawki czynszu za każdy miesiąc.

3. W razie stwierdzenia uszkodzeń w lokalu, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia za ich naprawę. Koszty naprawy Wynajmujący potrąci z posiadanego zabezpieczenia .

§ 15

1. Strony umowy mają prawo jej wypowiedzenia tylko z ważnej przyczyny podanej na piśmie:

- w przypadku Wynajmującego w razie zmian organizacyjnych, wymuszających zagospodarowanie pomieszczenia będącego przedmiotem najmu,
- w przypadku Najemcy w razie wykreślenia z ewidencji działalności gospodarczej, bądź innego organu rejestrowego.

2. Okres wypowiedzenia wynosi co najmniej 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego .

§ 16

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny , oraz zarządzenia nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (Dz.Urz. MSWiA z dnia 15 czerwca 2016 poz. 37)

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Kwr

