

Umowa Najmu Nr.....

- PROJEKT

Zawarta w dniu 2022 r. w....., pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji „AGAT” w Jeleniej Górze, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000073201, adres: 58-560 Jelenia Góra, ul. Cervi nr 14, NIP 611-22-23-263, reprezentowanym przez- kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z2022 r., która stanowi załącznik do umowy,

zwanym dalej **WYMAJMUJĄCYM**,

a

(nazwa podmiotu)

reprezentowaną przez:

zwaną dalej NAJEMCĄ

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy z zapleczem kuchennym i magazynowym o łącznej powierzchni 102,2 m², położony w Jeleniej Górze przy ulicy Cervi 14, woj. dolnośląskie na parterze budynku głównego Sanatorium z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (klubo-kawiarnia).
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu oraz uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na oddanie w najem przedmiotu umowy.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia.....



do dnia.....

2. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem, w tym w szczególności narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust.3-5 niniejszej umowy,
 - b) Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności,
 - c) Najemca w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§ 3.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w formie ryczałtu za wynajęcie powierzchni, w wysokości zł. netto (słownie: złotych 00/100) za 1 m² plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego.
2. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 zawiera ponoszone przez Wynajmującego koszty eksploatacyjne takie jak: podatek od nieruchomości, ogrzewanie pomieszczenia, odbiór i utylizację odpadów komunalnych, natomiast za zużycie energii elektrycznej, wodę i ścieki opłatę ponosi bezpośrednio Najemca na podstawie wskazań podliczników.
3. W ramach czynszu określonego w ust. 1 Najemca ma prawo umieścić materiały reklamowe i informacyjne, w miejscu i ilości oraz wymiarach uzgodnionych z Wynajmującym.
4. Zmiana wysokości czynszu, określonego ust. 1 jest możliwa w przypadku: zmiany wielkości podatku od nieruchomości i zmiany cen mediów wchodzących w skład czynszu.
5. Zapłata czynszu należnego Wynajmującemu nastąpi w formie przelewu, na rachunek Wynajmującego nr, na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Najemca akceptuje otrzymywanie faktur elektronicznych, które należy przesłać na adres e-mail.....
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę w przypadku niezachowania przez Najemcę terminu płatności.
7. Czynsz będzie waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy, po zakończeniu każdego roku kalendarzowego o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych



za poprzedni rok.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu umowy najmu oraz że nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot umowy w ciągu trzech dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z przekazania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy, we własnym zakresie i na własny koszt utrzymać przedmiot umowy, o którym mowa w §1, w należyтым stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz zwrócić w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego używania.
4. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym użytkowaniem przedmiotu najmu.
5. Najemca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu osobom trzecim.
6. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzać ulepszeń i zmiany w przedmiocie umowy. W przypadku zgody Wynajmującego, ulepszenia i zmiany lokalu, Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez obowiązku ich zwrotu przez Wynajmującego.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Najemcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół.
8. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, nie skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.
9. W przypadku nakładów poczynionych bez pisemnej zgody przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego.
10. Najemca przyjmuje niniejszym do wiadomości i w pełni akceptuje fakt, iż działalność prowadzona przez Najemcę w ramach przedmiotu umowy spełniać powinna następujące wymogi:
 - a) nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów działalności Wynajmującego,
 - b) powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez Najemcę działalności,

- c) Najemca oświadcza i zapewnia, że przedmiotu umowy używał będzie w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
11. Najemca zobowiązuje się opuścić i wydać Wynajmującemu lokal będący przedmiotem umowy w ciągu trzech dni od daty rozwiązania umowy najmu.
12. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę lokalu w terminie wskazanym w ust. 11 Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 100,00 zł brutto (słownie: sto złotych brutto) za każdą dobę ponad termin wskazany w ust. 11.
13. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
Wynajmującemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 50,00 zł brutto (słownie: pięćdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę przechowania.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, p. poż i bhp obowiązujących u Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody, kradzieże, dewastacje, uszkodzenia powstałe w mieniu Najemcy w związku z realizacją przedmiotu najmu.

§ 6.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłacić na rachunek Wynajmującego nr
kaucję w wysokości
1- miesięcznego czynszu tj. kwotę zł brutto (słownie: 00/100 złotych).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:
 - a) kosztów poniesionych przez Wynajmującego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku niedotrzymania przez Najemcę zapisów § 4 ust. 4 umowy,
 - b) szkód wyrządzonych przez Najemcę, o których mowa w § 4 ust. 4,
 - c) nieopłaconego przez Najemcę czynszu i innych opłat wynikających z



niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 b),
d) nieopłacenia odszkodowania przysługującego Wynajmującemu określonego w § 4 ust. 12-13.

3. O ile w trakcie trwania umowy nie zajdzie okoliczność zajęcia kaucji z tytułu nienależytego wykonania umowy, kwota, o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona po terminie obowiązywania umowy, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty wpłaty na konto Wynajmującego ostatniego zobowiązania z tytułu wykonania umowy.

§7.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7.

§ 8.

Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy:

- ze strony Wynajmującego jest - tel.....

- ze strony Najemcy jest -tel.....

§9.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§10.

Wszelkie spory mogące wynikać między stronami w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, mogą być rozstrzygane w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniosą one skutku, to sprawę rozstrzyga sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§11.

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

KANCELARIA ADWOKATSKA
Marek Grelbas
ADWOKAT
58-500 Jelenia Góra, ul. Grodzka 15/1
telefon 75-753-38-34, 601 79-72-30

p.o. DYREKTORA
SP ZOZ Sanatorium Uzdrowkowe MSWiA „AGAT”
w Jeleniej Górze
mgr Ewa Łada