

PROJEKT UMOWY

zawarta w dniu r. roku w Jeleniej Górze pomiędzy **Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskim MSWiA „AGAT”** z siedzibą w Jeleniej Górze przy ul. Cervi 14, nr identyfikacyjny NIP: 611-22-23-263, reprezentowanym przez

.....,
zwanym dalej "Wynajmującym"

a

.....
zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje od dnia 01.06.2025 r w najem lokal użytkowy położony na parterze pawilonu gastronomiczno- zabiegowego o łącznej powierzchni 24 m², zwany w dalszej części przedmiotem najmu z przeznaczeniem na prowadzenie zakładu fryzjerskiego.
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.

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości netto + VAT = brutto, miesięcznie z góry do dnia 15 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 bez konieczności sporządzenia aneksu do umowy.

§ 3

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 wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.

3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem albo do używania (w tym bezpłatnego) osobom trzecim.
5. Najemca zobowiązany jest w ciągu 30 dni od dnia wydania przedmiotu umowy do rozpoczęcia działalności zgodnej z przeznaczeniem lokalu.
6. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

§ 4

1. Opłaty za energię elektryczną, ciepłą, 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. Kaucja nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.

§ 5

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, nie później jednak niż 15 dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku opóźnień w zapłacie będą naliczane ustawowe odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

§ 6

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 okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do używania (w tym bezpłatnego) osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,

3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,

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.

§ 7

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzić zmian, przebudowań w wynajmowanych pomieszczeniach.

2. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniami, wykonane przez Najemcę przechodzą na rzecz Wynajmującego nieodpłatnie, niezależnie od przyczyny rozwiązania umowy.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dysponować wynajmowanymi pomieszczeniami na rzecz osób trzecich w formach przewidzianych prawem.

§ 11

Najemca założy własne zabezpieczenie pomieszczeń i we własnym zakresie zabezpieczy wszystkie materiały przed mogącymi wystąpić zdarzeniami losowymi lub kradzieżą.

§ 12

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

§ 13

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. od 01.06.2025 r. do 31.05.2028 r.
2. Najemca obowiązany jest po zakończeniu najmu opróżnić i wydać Wynajmującemu pomieszczenia w terminie 7 dni od wygaśnięcia umowy.
3. 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.
4. W razie stwierdzenia uszkodzeń w lokalu, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia za ich naprawę.
5. 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

Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące licząc od dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 14

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

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia jej zawarcia.

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

GŁÓWNY KSIĘGOWY
SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskiego MSWiA „AGAT”
w Jeleniej Górze
mgr Ewa Łada

Op