

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 budynku głównego sanatorium 18,5 m², zwany w dalszej części umowy przedmiotem najmu z przeznaczeniem na prowadzenie zakładu kosmetycznego.
2. Najemca po podpisaniu umowy uzyskuje prawo do korzystania z toalet dla klientów zakładu, które znajdują się na parterze budynku głównego.
3. 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 nie pogorszonym.
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 lub ustalonej odpłatności ryczałtowej 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