

Umowa Najmu Nr/2025

Zawarta w dniu r. w Jeleniej Górze, 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 Panią Katarzynę Niewęgłowską Dyrektora,

zwanym dalej **WYMAJMUJĄCYM**,

a siedzibą w
ul., NIP i REGON, działającym
na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
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). Najemca nie może wykorzystywać lokalu do innych celów aniżeli określonych w zdaniu pierwszym.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu oraz uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na oddanie w najem przedmiotu umowy. Na żądanie Najemcy, zostanie mu niezwłocznie okazana zgoda o której mowa w zdaniu pierwszym.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od 01.12.2025 r. do dnia 30.11.2028 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu przez każdą ze Stron, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, w formie pisemnej pod rygorem nieważności w następujących przypadkach:
 - a) przez Najemcę – w przypadku zawieszenia, zakończenia wykonywania dotychczasowej działalności gospodarczej, ogłoszenia przez niego upadłości, otwarcia przez niego postępowania restrukturyzacyjnego
 - b) przez Wynajmującego – w przypadku konieczności, uzasadnionej okolicznościami,

do wykorzystania lokalu na cele i działalność Wynajmującego,

3. Umowa może być rozwiązana przez złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową, wykorzystuje go na inne cele niż określone w § 1 ust. 1, lub narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust. 3-5 niniejszej umowy,
 - b) Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub 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 zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w formie ryczałtu
za wynajęcie powierzchni, w wysokości zł. netto (słownie:)
za 102,2 m², plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie
powstania obowiązku podatkowego.
2. Co do rozliczania kosztów eksploatacyjnych – za podatek od nieruchomości,
ogrzewanie pomieszczenia, kosztów odbioru i utylizacji odpadów komunalnych – to są
one wliczone w czynsz, o którym mowa w ust. 1. Pozostałe koszty eksploatacyjne, a to
w szczególności zużycie energii elektrycznej, koszty dostarczenia wody i odbioru
ścieków ponosi bezpośrednio Najemca na podstawie wskazań podliczników. Płatność
tych kosztów następuje w terminie 7 dni od dnia przekazania Najemcy przez
Wynajmującego stosownego rachunku dotyczącego kosztów.
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, stosownie do pisemnego porozumienia w tym przedmiocie.
4. Zmiana niniejszej umowy w zakresie zmiany wysokości czynszu o którym mowa w ust.
1, w innym wypadku niż dokonanie waloryzacji, o której mowa w ust. 6, jest możliwa,
poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem
nieważności gdy:
 - a) zmianie ulegnie wysokość stawki podatku od nieruchomości,
 - b) zmianie ulegnie którakolwiek ze stawek kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w
ust. 2. Zmiana wysokości czynszu jest skuteczna od następnej, przypadającej po
złożeniu oświadczenia stawki czynszu. Zapłata czynszu należnego Wynajmującemu
następuje poprzez przelew bankowy, na rachunek Wynajmującego o numerze: 55 1130
1033 0018 8182 1920 0004. Zapłata następuje w terminie 14 dni, od dnia otrzymania
przez Najemcę faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego zgodnie z
obowiązującymi przepisami ustawy o VAT.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie
w przypadku niezachowania przez Najemcę terminu płatności.
6. 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. Waloryzacja następuje w formie pisemnej, poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia o dokonaniu waloryzacji, w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia opublikowania przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

§ 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 niepogorszonym, 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. Pisemna zgoda Wynajmującego określa zakres wprowadzanych zmian lub ulepszeń, termin ich wykonania oraz zasad rozliczenia kosztów wprowadzenia tych zmian lub ulepszeń.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Najemcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół. Kontrolę przeprowadza upoważniony przedstawiciel Wynajmującego. O fakcie przeprowadzenia kontroli oraz jej terminie, Wynajmujący zawiadamia Najemcę z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem. Kontrola obejmuje ocenę wizualną i techniczną przedmiotu najmu, a także zgodność wykorzystania przedmiotu najmu z celem określonym w niniejszej umowie.
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, to jest przez zabranie tych nakładów, przywracając stan poprzedni umożliwiający korzystanie z lokalu. Zwrot nakładów, na które Wynajmujący wyraził zgodę następuje w ten sam sposób. Koszty zabrania nakładów obciążają Najemcę.
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. Przedmiot najmu winien być uprzątnięty i znajdować się w stanie niepogorszonym, nie wynikającym z normalnego zużycia przedmiotu najmu po jego zgodnym z umową użyciu.
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:).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:
 - a) kosztów poniesionych przez Wynajmującego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku
 - b) niedotrzymania przez Najemcę zapisów § 4 ust. 4 umowy,
 - c) szkód wyrządzonych przez Najemcę, o których mowa w § 4 ust. 4,
 - d) nieopłaconego przez Najemcę czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 b),
 - e) 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

§ 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

*Witold Armata zgodem
z wymaganiem kancelarii cywilnej
dn. 22.12.2016r. 12.50.14 z 13.11.2016r.*

*dr Andrzej Wiatlicki
ADWOKAT*

07.12.2016r. 12.50.14 z 13.11.2016r.

[Signature]

