

PROJEKT UMOWY NAJMU

zawarta dnia..... w Istebnej
pomiędzy:

Wojewódzkim Centrum Pediatrii „KUBALONKA” w Istebnej

wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000130760,

43 –470 Istebna, Istebna 500;

NIP: 548-21-32-121, REGON: 000297260

reprezentowanym przez: Krzysztofa Heroka – Dyrektora

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....

reprezentowany przez

zwanym dalej **Najemcą**.

Przedstawiciele Stron przez złożenie swojego podpisu oświadczają także, że są upoważnieni do zawarcia niniejszej Umowy, że ich prawo do reprezentowania danej Strony nie jest ograniczone w żadnym zakresie, a sposób reprezentacji osób występujących w imieniu reprezentowanych Stron umożliwia skuteczne składanie oświadczeń woli, w tym zaciąganie zobowiązań na rzecz reprezentowanego podmiotu, oświadczają też, że nie jest im znana żadna przeszkoda, która mogłaby mieć wpływ na wykonanie zobowiązań przyjętych przez Strony w niniejszej Umowie.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje na zasadach ograniczonego prawa rzeczowego - nieodpłatnego użytkowania, lokalem mieszczącym się w Istebnej 43-470, Istebna 500 o łącznej powierzchni 42 m², wyposażonym w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, CO wraz z dostępem do jednego stanowiska socjalno-sanitarne dla personelu Najemcy. Pomieszczenie wyposażone jest w meble.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do używania lokal opisany w ust. 1 umowy z przeznaczeniem na prowadzenie punktu handlowo – gastronomicznego na potrzeby pacjentów, opiekunów pacjentów, personelu Wynajmującego i osób odwiedzających szpital.
3. Pożądane godziny otwarcia lokalu: codziennie od 9:00 do 12:00 oraz od 16:00 do 20:00. Istnieje możliwość zmiany godzin funkcjonowania po uzyskaniu zgody Dyrektora WCP „KUBALONKA” w Istebnej.
4. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan przedmiotu najmu oraz potwierdza, że przedmiot najmu jest zdatny do użytkowania i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
3. Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania. Koszty korzystania z tych usług ponosi Najemca.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy i obowiązuje od dnia..... r. dor.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości nettozł/1m², co łącznie stanowi kwotę nettozł za miesiąc wynajmu. Do kwoty należy doliczyć podatek VAT. Podana kwota zawiera podatek od nieruchomości.
2. Ustalona kwota czynszu będzie podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS. Tak zwaloryzowany czynsz będzie obowiązywał od pierwszego dnia następnego miesiąca po ogłoszeniu wskaźnika przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy.
3. Dodatkowo Najemca będzie uiszczał płatności związane z użytkowaniem lokalu, tj.:
 - 1) Energia elektryczna, wg wskazań podliczników – stawki i opłaty określone przez

dostawcę energii,

2) CO - 158,34 zł/m-c,

3) CWU, wg wskazań urządzenia pomiarowego – 35,90 zł/m³

4) Zimna woda, wg wskazań urządzenia pomiarowego – 6,14 zł/m³

5) Odprowadzenie ścieków, wg wskazań urządzenia pomiarowego – 5,64 zł/ m³

6) Wywóz nieczystości, odpadów: 50 zł/m-c

Powyższe kwoty nie zawierają podatku VAT.

4. Płatności związane z użytkowaniem lokalu będą regulowane przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:

1) bieżącego regulowania opłat z tytułu najmu,

2) dbałości o stan techniczny, p/poż i bhp lokalu oraz dbałości i ochrony przed uszkodzeniem oraz dewastacją znajdujące się w nim wyposażenia,

3) uzyskania stosownej opinii Państwowej Inspekcji Sanitarnej,

4) organizacji funkcjonowania sal zabaw wchodzących w skład lokalu,

5) używania przedmiotu najmu z należytą starannością zgodnie z wymogami sanitarno-technicznymi oraz postanowieniami niniejszej umowy,

6) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały przedmiot najmu,

7) wykonania we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących,

8) prowadzenia punktu handlowo-gastronomicznego w godzinach określonych w § 1 ust. 3

2. Najemca ma prawo dokonać ulepszeń lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym ich rodzaju oraz określeniu sposobu rozliczeń z tego tytułu. W razie dokonania ulepszeń bez uzyskania wcześniejszej zgody Wynajmującego, albo przekraczających uzgodniony rodzaj, zakres lub koszt prac, a także ulepszeń, które miały zostać przeprowadzone na koszt Najemcy, Najemcy nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu poniesionych kosztów.

3. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący może rozwiązać umowę z Najemcą co będzie traktowane jako rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 5

1. Zakres przedmiotowy działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu obejmuje:

1) drobną gastronomię,

2) sprzedaż napoi ciepłych i zimnych, frytek, hot-dogów, zapiekanek,

3) sprzedaż artykułów żywnościowych typu słodczyce, owoce itp.,

4) sprzedaż artykułów szkolnych, prasy, środki higieniczne i czystościowe,

5) zabawki, gry planszowe itp.

3. Zakazuje się sprzedaży napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych i innych niewłaściwych artykułów z punktu widzenia charakteru prowadzonej przez Wynajmującego działalności leczniczej.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu od następstw zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej na własny koszt.

2. Najemca zobowiązany jest udokumentować fakt zawarcia umowy ubezpieczenia w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy Najmu i przedstawić Wynajmującemu dokument potwierdzający ubezpieczenie.

3. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w wynajmowanym lokalu wyrządzone w trakcie trwania umowy w wyniku zalania, pożaru, włamania, wandalizmu i innych.

§ 7

Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę ani bezpłatne używanie.

§ 8

1. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzy-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu określonego w ust. 1 w przypadku naruszenia postanowień określonych w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie 7 dni.

§ 9

1. Dla zabezpieczenia ewentualnych kosztów napraw i przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy, Najemca do dnia zawarcia umowy zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości 1 200,00 złotych.
2. Kaucja ulega zwrotowi po rozwiązaniu umowy, chyba że zostanie zaliczona na poczet ewentualnych napraw.

§ 10

Wynajmujący w każdym czasie w trakcie trwania umowy jest upoważniony do dokonania kontroli przedmiotu najmu w zakresie przestrzegania postanowień niniejszej umowy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 11

1. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości trzymiesięcznego czynszu.
2. Niezależnie od naliczonych i pobranych kar umownych Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania do pełnej wysokości poniesionej szkody.

§ 12

1. Wszelkie spory, które mogą powstać na tle niniejszej umowy będą rozwiązywane pomiędzy Stronami polubownie.
2. W przypadku nie załatwienia sporu polubownie spory rozwiązywane będą przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i innych obowiązujących w tym zakresie aktów prawnych.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Najemca

.....

Wynajmujący