

projekt umowy najmu

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniuw Brzozowie, pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym w Brzozowie Podkarpackim Ośrodkiem Onkologicznym im. Ks. B. Markiewicza z siedzibą w Brzozowie, przy ulicy Ks. J. Bielawskiego 18, NIP: 686-14-41- 430, REGON:000304473 reprezentowanym przez :

Lek. Tomasza Kondraciuka MBA - Dyrektora

zwanym w dalszej części Umowy **Wynajmującym**

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:..... w Brzozowie przy ulicy Ks. J. Bielawskiego 18, NIP:....., Regon:..... zwanym/ą w dalszej części Umowy **Najemcą**.

Zwanych łącznie **Stronami**.

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę nr 2466/5 położoną w miejscowości Brzozów, przy ulicy Ks. J. Bielawskiego 18, na której posadowiony jest budynek. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych w Brzozowie księga wieczysta nr KW 15071
2. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo do oddania w najem części budynku, o którym nowa w ust.1.
3. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość opisana w ust.1 nie jest obciążona prawami ani roszczeniami osób trzecich.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal o łącznej powierzchni **80,30 m²** będący przedmiotem najmu znajdujący się w budynku określonym w § 1 ust.1 umowy, z przeznaczeniem na działalność handlową – sklep spożywczy dla pacjentów.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy lokal będący przedmiotem najmu opisany w ust.1 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Najemcę i na jego koszt prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem lokalu na działalność prowadzoną przez Najemcę w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.
4. Najemca jest zobowiązany dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżących remontów i konserwacji oraz napraw wynikających z bieżącej eksploatacji lokalu, w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, bieżącej wody zimnej i kanalizacji sanitarnej.

5. Wynajmujący ma prawo dokonywać zmian w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu technicznym zwłaszcza wynikających z przeprowadzonego przez Wynajmującego remontu i modernizacji przedmiotu najmu.

6. Każdorazowo strony ustalać będą terminy i warunki koniecznych do wykonania prac i zmian, jednakże Najemca nie może odmówić Wynajmującemu prawa do ich wykonania lub w inny sposób ich uniemożliwić. Jeśli konieczność wykonania tych prac uniemożliwi Najemcy czasowo korzystanie z przedmiotu najmu Wynajmujący udostępni Najemcy lokal zastępczy o zbliżonej powierzchni i standardzie.

§ 3.

1.Strony ustalają miesięczny czynsz za najem lokalu w wysokości:..... / **1m²**

2.Kwota czynszu zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług.

§ 4.

1.W skład miesięcznych opłat za najem lokalu wlicza się opłatę za :

1) powierzchnie użytkową najmowanego lokalux

2) opłatę za media:

- zużycie wody zimnej,
- zużycie energii elektrycznej
- odprowadzanie ścieków,
- wywóz odpadów komunalnych,

2.W ramach ustalonej opłaty za powierzchnie użytkową najmowanego lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do świadczeń w postaci:

- 1) opłacania podatku od nieruchomości i ponoszenia innych ciężarów publiczno-prawnych związanych z nieruchomością,
- 2) ubezpieczenie budynku od pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 3) ponoszenie innych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w stanie umożliwiającym Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.

§ 5.

1.Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia ustalonego w § 3 ust.1 umowy czynszu za korzystanie z przedmiotu najmu, nie częściej niż raz w roku, według następujących zasad:

- a) opłatę za 1m² powierzchni użytkowej najmowanego lokalu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez GUS,
- b) opłatę za media wymienione w § 4 ust.1 pkt.2 umowy na podstawie kalkulacji poniesionych kosztów przez Wynajmującego (średnie zużycie wody, energii elektrycznej, gazu kosztu odprowadzania ścieków i wywozu odpadów typu komunalnego za rok poprzedni).

§ 6.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów spowodowane przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działaniem siły wyższej.

§ 7.

Płatności wynikające z realizacji niniejszej umowy Najemca wpłacał będzie na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego w terminie do..... każdego miesiąca za dany

miesiąc na konto: PKO SA I O/Brzozów numer konta bankowego: **44 1240 1792 1111 0010 9617 3070**

§ 8.

1.Najemca zobowiązuje się do:

- 1) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu,
- 2) używania wynajętej powierzchni lokalu z należytą starannością i zgodnie z przeznaczeniem do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust.1 niniejszej umowy,
- 3) ubezpieczenia mienia wniesionego do przedmiotu najmu we własnym zakresie,
- 4) niewydawania ciepłych posiłków i ciepłych napojów w dni robocze od poniedziałku do piątku od godziny 07:00 do 15:00.

2.Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego do przenoszenia praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§ 9.

- 1.** Umowa niniejsza jest zawarta na czas określony
- 2.** Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 1-no miesięcznego okresu wypowiedzenia.
- 3.** W razie naruszenia warunków umowy przez Najemcę, a w szczególności:
 - 1) zalegania z czynszem za okres co najmniej dwóch miesięcy,
 - 2) rażącego naruszania obowiązków wynikających z niniejszej umowy,Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

§ 10.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

Umowa wchodzi w życie z dniem

§ 13.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący :

Najemca: