

Załącznik Nr 1: Wzór Umowy Najmu

Wzór Umowy Nr 1/Najem kawiarenki/2012

zawarta w dniu 2012 r. w Rabce – Zdroju pomiędzy Śląskim Centrum Rehabilitacyjno-Uzdrowiskowym im. dr. Adama Szebesty z siedzibą w Rabce-Zdroju, 34-700 Rabka – Zdrój, ul. Dietla 5, reprezentowanym przez:

mgr inż. Jana Pykę – Dyrektora Centrum,

zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a:

.....

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1.

1. Wynajmujący jest użytkownikiem budynku usytuowanego w Rabce – Zdroju przy ul. Dietla 5.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej **102,83 m²**, znajdujące się w budynku głównym, o którym mowa w ust. 1, w **Pawilonie Nr 1 na „przyziemiu”**.
3. Wynajmujący jest upoważniony do zawarcia niniejszej umowy zgodnie z uchwałą nr 2075/68/IV/2011 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 4 sierpnia 2011 r. w sprawie przyjęcia zasad zbywania, wydzierżawiania, wynajmowania oddania w użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo Śląskie.

§ 2.

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu w celu prowadzenia przez Najemcę kawiarni – mini baru.
2. Przedmiot najmu nie może być wykorzystywany przez Najemcę na prowadzenie działalności z zakresu ochrony i promocji zdrowia, ani na świadczenie usług o charakterze pomocniczym dla działalności Wynajmującego.

§ 3.

Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy do dnia 2012 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załączniki nr 1 do umowy) zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaju i stanu technicznego instalacji oraz urządzeń. Protokół ten stanowić będzie podstawę przy rozliczeniach stron w dacie zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu po zakończeniu obowiązywania umowy.

§ 4.

1. Strony umowy ustalają, że to Najemca ma obowiązek zainstalowania w przedmiocie najmu na własny koszt i we własnym zakresie podliczników poboru energii elektrycznej i wody w terminie do ... dnia
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz wody według wskazań podliczników.
3. Najemca będzie ponosił koszty opłaty eksploatacyjne za ogrzewanie przedmiotu najmu, dostarczanie ciepłej wody i odprowadzanie ścieków oraz wywóz odpadów komunalnych według następujących zasad:

- 1) energia elektryczna – według wskazań zainstalowanych podliczników oraz obowiązującej taryfy dostawcy energii elektrycznej,
 - 2) ciepła woda - według wskazań zainstalowanych podliczników oraz aktualnej taryfy Wydzierżawiającego, wynoszącej w dniu zawarcia umowy: 25,00 zł. / m³ + 23% VAT, która może ulec zmianie w przypadku zwiększenia kosztów podgrzewania wody,
 - 3) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków według wskazań zainstalowanych podliczników oraz obowiązującej taryfy zakładu wodno-kanalizacyjnego,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych – we własnym zakresie Najemcy, bez możliwości dłuższego składowania (wywożone na bieżąco).
 - 5) ogrzewanie – ryczałtowo w czynszu miesięcznym. Czynsz może ulec zmianie w przypadku zmiany kosztów zakupu gazu.
4. Najemca zobowiązany będzie również do pokrywania następujących kosztów eksploatacji przedmiotu najmu:
- 1) czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej to jest: przeglądów gaśnic, przeglądów i badania sprawności instalacji elektrycznej – czynności te będą wykonywane przez Wydzierżawiającego, a następnie Wydzierżawiający obciąży tymi kosztami Najemcę.
 - 2) należnego podatku od nieruchomości za przedmiot najmu – w czynszu.
 - 3) kosztów utrzymania czystości, dezynfekcji i deratyzacji przedmiotu najmu – w czynszu,
 - 4) kosztów ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych.
5. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 4. mogą ulec zmianie w przypadku zmiany kosztów, które na nie wpływają.

§ 5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za:
 - 1) czystość, porządek oraz stan sanitarno-techniczny w obrębie przedmiotu najmu i pomieszczeń, z których korzysta w związku z najmem przedmiotu najmu,
 - 2) stan sanitarno-epidemiologiczny i techniczny wobec organów inspekcji sanitarnej i PIP i straży pożarnej.
 - 3) zatrudniony personel pod względem zdrowotnym,
 - 4) właściwe przechowywanie środków spożywczych,
 - 5) higienę produkcji, odpowiednią jakość zmywania m. in. pod względem mikrobiologicznym wszystkich naczyń,
2. Na Najemcy ciąży obowiązek stosowania środków myjących i dezynfekujących dopuszczonych do stosowania w szpitalach z właściwymi atestami.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w godz. 7⁰⁰ – 22⁰⁰. W innych godzinach, wymagana jest zgoda Dyrektora Centrum
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu.
5. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddawać przedmiotu najmu ani jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, poddzierżawiać go ani podnajmować.
6. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może dokonywać żadnych zmian technicznych w przedmiocie najmu.
7. Wyposażenie przedmiotu dzierżawy w niezbędne maszyny i urządzenia, spoczywa na Najemcy.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody mogące wynikać w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wykorzystania przedmiotu najmu przy współudziale z Najemcą.

§ 6.

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) przeprowadzania na własny koszt napraw oraz niezbędnych przeglądów technicznych związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego przedmiotu najmu oraz wymagań estetyki, a także do ponoszenia wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem przedmiotu najmu,
- 2) naprawiania ewentualnych szkód powstałych z jego winy w przedmiocie najmu,

- 3) ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej i następstw zdarzeń losowych,
- 4) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego żadnych przeróbek i zmian w przedmiocie najmu,
- 5) zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym po zakończeniu najmu.
- 6) ponoszenia kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego po zakończeniu najmu lub w przypadku innych uzgodnień zgodnie z zawartym aneksem do umowy,
- 7) uzyskania pisemnej akceptacji Wyzierzawiającego w przypadku zmiany wyposażenia przedmiotu najmu oraz jego remontu,
- 8) otwarcia działalności w zakresie określonym w § 2 ust. 1 najpóźniej do dnia 1 kwietnia 2012 r.
- 9) nie zakłócania komunikacji oraz działalności prowadzonej przez Wynajmującego.

§ 7.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł (słownie: i/100 złotych) miesięcznie, powiększanej o należny podatek VAT w wysokości 23%.
2. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana raz w roku przy uwzględnieniu rocznego wskaźnika cen towarów konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski. Waloryzacja czynszu najmu, o której mowa powyżej nastąpi każdego marca kolejnego roku, począwszy od 2013 r.
3. Wysokość czynszu najmu będzie waloryzowana również w przypadku wzrostu wysokości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu najmu oraz gdy opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 4. ulegną zmianie w przypadku zmiany kosztów, które na nie wpływają.
4. Czynsz najmu płatny będzie z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
5. Najemca regulować będzie czynsz dzierżawy gotówką w kasie lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wynajmujący dopuszcza możliwość rozliczenia poniesionych przez Najemcę kosztów związanych z adaptacją przedmiotu najmu w formie okresowego obniżenia wysokości czynszu najmu, co nastąpić może po przeprowadzeniu stosownych negocjacji między stronami i zawarciu odpowiedniego aneksu do niniejszej umowy najmu.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta od dnia 2012 r., na czas **nieoznaczony**.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez podania przyczyny.
3. Umowa za porozumieniem stron może zostać rozwiązana bez zachowania terminu określonego w ust. 2.
4. Opóźnienie przez Najemcę w zapłacie czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim udzieleniu Najemcy miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
5. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym:
 - 1) w przypadku gdy Najemca wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami § 2 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - 2) w przypadku naruszenia obowiązku określonego w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - 3) w przypadku naruszania przez Najemcę obowiązków określonych w §§ 5 i 6 niniejszej Umowy.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego skutkiem prawidłowej eksploatacji.
2. Z czynności zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 10.

Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania kontroli w przedmiocie najmu celem sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrola przedmiotu najmu może być przeprowadzona po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Najemcy o jej terminie.

§ 11.

Każda zmiana bądź uzupełnienie niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13.

Ewentualne spory mogące powstać przy realizacji umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwym dla Wynajmującego.

§ 14.

Umowa sporządzona zostaje w czterech jednobrzmiących egzemplarzach pod dwa dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca