

**UMOWA NAJMU LOKALU
NA CELE UŻYTKOWE**

zawarta w dniu w Makowie Maz. pomiędzy:
Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej - Zespołem Zakładów w Makowie Maz.
reprezentowanym przez:
Dyrektora - Jerzego Wielgolewskiego,
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....
reprezentowanym przez:

.....,
zwanym dalej „Najemcą”
o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, który stanowi część zabudowanej nieruchomości, użytkowanej przez SPZOZ-ZZ, położonej w Makowie Mazowieckim, przy ul. Witosa 2,
2. Wynajmujący oświadcza, że jest umocowanym prawnie użytkownikiem wymienionego w ust. 1. lokalu.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w użytkowanie Najemcy lokal składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 34,16m²,
2. Najemca dokona niezbędnych modernizacji lokalu przystosowując do prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej,
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu, wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej i detalicznego handlu artykułami spożywczo - przemysłowymi.
4. Działalność gastronomiczna i handlowa będzie prowadzona przez Najemcę codziennie w ustalonych przez obie strony godzinach, przy zachowaniu szczególnej staranności o zachowanie spokoju i nie czynienia niczego, co było by uciążliwe dla osób przebywających w sąsiednich pomieszczeniach lub uniemożliwiało korzystanie z nich przez Wynajmującego.

WARUNKI PŁATNOŚCI

§ 3.

1. Strony zgodnie ustalają, że wynagrodzeniem za najem lokalu będzie czynsz w wysokości **zł netto** za jeden miesiąc użytkowania lokalu.
2. Do kwoty czynszu netto doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką. Wartość stawki czynszu brutto za jeden miesiąc użytkowania lokalu, płatna do końca każdego miesiąca, następującego po miesiącu w którym powstał obowiązek zapłaty z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminu zapłaty.
3. Najemca obciążony zostaje nieujętych w kwocie czynszu, kosztami eksploatacji lokalu, do których zalicza się koszty zużytej energii elektrycznej, naliczanej zgodnie ze wskazaniami licznika energii elektrycznej, płatnej w terminie 14 dni od wystawienia rachunku.
4. Wymienione w ust. 3. koszty naliczane będą za każdy miesiąc użytkowania lokalu przez Najemcę, zgodnie z cenami obowiązującymi w danym miesiącu rozliczeniowym w SPZOZ-ZZ w Makowie Maz.,
5. Zmiana wysokości cen kosztów eksploatacyjnych wymienionych w § 3. ust. 3. nie wymaga zmiany umowy.
6. Zmiana stawki opłaty czynszowej wymaga sporządzenia pisemnego aneksu, zmieniającego postanowienia umowy

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 4.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat od dnia podpisania.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić po uprzednim trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia.

3. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zastosowania okresu wypowiedzenia, może nastąpić na skutek rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy przez jedną ze stron, w zakresie warunków płatności oraz praw i obowiązków najemcy i wynajmującego.

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu posiadanych, stosownych zezwoleń na prowadzenia działalności gospodarczej, wydanych przez właściwe organy administracji terenowej.
2. Najemca oświadcza, że personel zatrudniony przez niego przy prowadzeniu działalności handlowo – usługowej, na terenie Wynajmującego, spełnia wymogi przepisów sanitarnych, dopuszczających do pracy w handlu i gastronomii.
3. Najemca oświadcza, że zarówno on, jak i zatrudniony przez niego personel posiadają odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym.

§ 6.

Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie zgłasza zastrzeżeń.

§ 7.

1. Najemca dokona na własny koszt adaptacji pomieszczeń celem przystosowania do prowadzonej przez siebie działalności.
2. Adaptacje wymagające zmian istniejącej konstrukcji budowlanej, będą dokonywane na podstawie zatwierdzonych przez uprawnione służby budowlane i sanitarne planów. Plany przed ich realizacją będą akceptowane przez Wynajmującego.
3. Roboty budowlane prowadzone na terenie wynajmowanego lokalu będą prowadzone zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego przez wykwalifikowanych wykonawców i wykonane z należytą starannością i zasadami sztuki budowlanej.
4. W trakcie robót użyte zostaną materiały posiadające stosowne atesty i świadectwa dopuszczenia do stosowania w medycznych placówkach użyteczności publicznej,
5. Prowadzone roboty nie będą powodowały zakłóceń w pracy związanej ze świadczeniem usług przez Wynajmującego oraz nie wpłyną negatywnie na istniejącą konstrukcję budynku i sieci instalacji funkcjonujących na terenie budynku.
6. Wszelkie zmiany konstrukcyjne dokonywane w funkcjonującej instalacji, jak również spowodowanie przerw w dostawie mediów na terenie Wynajmującego wynikające z prac adaptacyjnych muszą być wcześniej uzgadniane z Wynajmującym.
7. Najemca zobowiązany jest do zainstalowania urządzeń pomiarowych do zliczania ilości wykorzystanej energii elektrycznej. Instalacja urządzeń pomiarowych powinna być dokonana w miejscu i w sposób nie utrudniający odczytu.
8. Najemca na własny koszt usuwa odpady i zanieczyszczenia powstałe podczas prac adaptacyjnych postępując zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska naturalnego.
9. Koszty związane z pracami adaptacyjnymi ponosi Najemca.

§ 8.

Po zakończeniu prac adaptacyjnych, Najemca zobowiązany jest do dokonania odbioru robót przez uprawnione służby budowlane i sanitarne. Podczas czynności odbioru wymagana jest obecność przedstawiciela Wynajmującego.

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Wymienione urządzenia muszą odpowiadać wymogom:
 - przepisów bezpieczeństwa bhp i p.poż.,
 - przepisów o dopuszczeniu do eksploatacji i stosowaniu w działalności usługowej o profilu gastronomicznym,
 - niskiej energochłonności i oszczędnego poboru wody,
 - zabezpieczenia, które podczas pracy urządzeń nie spowoduje negatywnych skutków w funkcjonowaniu sieci elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej istniejących w budynku.
 - Certyfikatów o braku negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne
2. Zastosowanie urządzeń niezgodnych z przepisami spowoduje, że wszelkie konsekwencje prawne odpowiedzialność finansową za zaistniałe awarie oraz spowodowanie powstania zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi poniesie Najemca.

§ 10.

Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia lokalu powstałe w czasie obowiązywania umowy, choćby powstały z winy osób trzecich.

§ 11.

W trakcie użytkowania lokalu Najemca zobowiązany jest do:

1. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na umieszczenie jakiegokolwiek znaku firmowego, szyldu lub tablicy informacyjnej wewnątrz i na zewnątrz budynku,
2. Prowadzenia działalności w wyznaczonych godzinach ustalonych w porozumieniu z Wynajmującym,
3. Ustalenia z wynajmującym asortymentu towarów sprzedawanych podczas prowadzenia działalności (ustalenia mają na celu zapobieżenia sprzedaży towarów zakazanych do sprzedaży na terenie placówek medycznych na mocy przepisów prawnych bądź przepisów wewnętrznych np. wyroby tytoniowe czy alkoholowe),
4. Dbłości o klientów, którzy jednocześnie są klientami Wynajmującego,
5. Zamieszczanie na terenie wynajmowanego lokalu informacji, ogłoszeń, instrukcji oraz znaków informacyjnych stosowanych na terenie budynków Wynajmującego,
6. Przestrzegania obowiązujących przepisów bhp i ppoż oraz sanitarno – epidemiologicznych, przeprowadzanie dezynfekcji i deratyzacji,
7. Nie blokowania ciągów komunikacyjnych i dziedzińca ewakuacyjnego podczas przeprowadzania dostaw towarów niezbędnych do prowadzonej przez siebie działalności,
8. Rozmieszczenie na terenie wynajmowanego lokalu wymaganych przepisami urządzeń gaśniczych,
9. Używania lokalu z należytą starannością oraz zgodnie z jego przeznaczeniem,
10. Dbłości o czystość i estetykę użytkowanego lokalu i najbliższego otoczenia lokalu,
11. Dokonywania bieżących napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
12. Umożliwienia upoważnionym pracownikom Wynajmującego wstępu na teren wynajmowanego lokalu celem dokonania kontroli, odczytu z urządzeń pomiarowych lub napraw istniejących instalacji,
13. Umożliwienie wykorzystania lokalu przez Wynajmującego w sytuacjach krytycznych stanowiących zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi,
14. Należytego i starannego zabezpieczenia wynajmowanych pomieszczeń oraz mienia klientów i Wynajmującego przed zniszczeniem bądź kradzieżą,
15. Parkowania pojazdów personelu na wyznaczonych do tego celu parkingach,
16. Segregacji i unieszkodliwiania odpadów powstałych z działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami i przejawem dbłości o środowisko naturalne.

§ 12.

Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może:

1. Oddawać całość lub część lokalu do odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobie trzeciej;
2. Dokonywać ulepszeń lokalu ani też czynić w nim zmiany naruszające jego substancję lub sposób wykorzystywania,

§ 13.

Najemca ma prawo do:

1. Podłączenia i korzystania z wewnętrznej sieci telefonicznej Wynajmującego (podłączenie może być dokonane jedynie przez konserwatora Wynajmującego),
2. Korzystania z wewnętrznych dróg dojazdowych na terenie wynajmującego oraz ciągów komunikacyjnych wewnątrz budynku,
3. Otrzymywania informacji o przewidzianych przerwach w dostawie mediów, wynikających z działalności Wynajmującego (usuwanie awarii sieci, modernizacja sieci),
4. Zapewnienia przez Wynajmującego centralnego ogrzewania,
5. Zapewnienia dostępu do zimnej i ciepłej wody oraz sieci kanalizacyjnej,
6. Zapewnienia przez Wynajmującego możliwości korzystania z miejsc czasowego składowania odpadów gospodarczych, zgodnie z zasadami procedur, dotyczących prowadzonej przez Wynajmującego segregacji i przekazania odpadów, na koszt Wynajmującego, do składowania bądź utylizacji.
7. Możliwości korzystania z toalet dla klientów i personelu,
8. Zwolnień z opłat czynszu do wysokości kosztów poniesionych na ulepszenia dokonywane w budynku, trwale związane z konstrukcją budynku. Zwolnienia mogą być dokonane po uprzednim ustaleniu z Wynajmującym, a po dokonaniu modernizacji, po przedstawieniu dowodów zapłaty za zakup materiałów lub usług.

9. Demontażu wyposażenia lokalu nietrwale związanego z konstrukcją budynku w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy,

§ 14.

Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 15.

Każda zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: