

**„projekt umowy”
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu w Kielcach pomiędzy:

Automobilklub Kielecki, ul Juliusza Słowackiego 16 25-365 Kielce, zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowaną przez:

...

posiadającym NIP: 6570386583

a

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

.....

posiadającym NIP nr :

zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość (tytuł do nieruchomości, ewidencja gruntów itp.) o łącznej powierzchni 191,72 m² + 11,83 m² (klatka schodowa)

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy lokal użytkowy o powierzchni o łącznej powierzchni 191,72 m² + 11,83 m² (klatka schodowa), znajdujący się na nieruchomości określonej w § 1 umowy, a Najemca pomieszczenie to przyjmuje w najem.
2. Lokal będący przedmiotem najmu wyposażony jest w 7 pokoi, kuchnię, magazynek oraz toaletę.
3. Wynajmowany lokal Najemca, przeznaczy na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w § 2 ust. 1 lokalu użytkowego będącego przedmiotem umowy najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania lokalu sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy.

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 10 lat i obowiązuje od dnia do dnia r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 2 ust. 1 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, ochrony środowiska i ppoż., w sposób niezakłócający działalności sąsiednich lokali wykorzystywanych przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w należyтым porządku lokal wraz z utrzymaniem odpowiednich standardów wraz ze zmywaniem powierzchni korytarza wejściowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zabrania się wprowadzenia zwierząt na teren przedmiotu najmu.
3. Najemca nie będzie prowadził sprzedaży produktów konkurencyjnych w stosunku do produktów sprzedawanych przez Wynajmującego oraz innych, których sprzedaż na terenie obiektów służby zdrowia i sportowych jest niedozwolona.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących, drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. Najemca będzie miał prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym na własny koszt.
6. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie będzie mógł zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek oraz zmiany funkcji użytkowania.
7. Wszelkie zmiany dotyczące przeznaczenia przedmiotu najmu, o których mowa w § 5 pkt. 4, Najemca może dokonać po przedłożeniu Wynajmującemu projektu technicznego z kosztorysem inwestorskim oraz uzyskaniu jego pisemnej zgody.
8. Po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy oraz w przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana wcześniej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący zatrzyma nieodpłatnie nakłady trwale poniesione na przedmiot najmu przez Najemcę.
9. Najemca nie będzie uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
10. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów materiałów informacyjnych czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku oraz wewnątrz lokalu wymagać będzie uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku nie uzyskania zgody, w/w umieszczone elementy zostaną zdemontowane przez Najemcę na jego koszt, w ciągu 3 dni od wezwania dokonanego przez Wynajmującego.
11. Najemca będzie miał prawo do korzystania z parkingu samochodowego umiejscowionego koło budynku portierni Świętokrzyskiego Centrum Rehabilitacji.
12. Utrzymywanie czystości w pomieszczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 1 oraz korytarzu wejściowym należeć będzie do obowiązków Najemcy.

13. Najemca zobowiązany będzie do uzyskania na koszt własny wszelkich uzgodnień, opinii i badań organów niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy.
14. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na nieruchomości i nie będzie dochodził od Wynajmującego roszczeń z tego tytułu po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, lub po rozwiązaniu umowy zawartej na czas nieoznaczony.
15. Najemca zobowiązany będzie do przestrzegania regulaminu Szpitala.
16. Najemca zobowiązany będzie do zamykania „na klucz” drzwi do lokalu będącego przedmiotem najmu, po zakończeniu pracy w danym dniu, ponosząc za to pełną odpowiedzialność.
17. Jeden komplet kluczy do drzwi wejściowych lokalu, Wynajmujący udostępni protokółarnie Najemcy.
18. Wszelkie urządzenia elektryczne służące Najemcy mogą zostać podłączone wyłącznie do instalacji elektrycznej opomiarowanej podlicznikiem, o którym mowa w § 7 pkt.5.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się protokółarnie wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 2 ust. 1 umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych (łazienki i ubikacji) – w godzinach otwarcia Szpitala znajdujących się w części socjalnej Zaplecza rehabilitacyjnego.
4. Wynajmujący będzie miał prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli, osobie wskazanej przez Wynajmującego.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie (słownie:) PLN + VAT wg obowiązującej stawki, wynikającej ze złożonej oferty z dnia r., stanowiącej załącznik do mniejszej umowy, obejmujący przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1, w terminie do **20 dnia każdego miesiąca** na podstawie faktury, przelewem na niżej podane konto: Nr: : lub gotówką w kasie Wynajmującego.
2. Czynsz może być waloryzowany raz w roku o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS aneksem do umowy w formie pisemnej.
3. Zmiana podatku VAT w trakcie trwania umowy jest dokonywana zgodnie z przepisami i nie powoduje zmiany stawki czynszu netto. Zmiana ta następuje z dniem w którym wprowadza ją stosowny akt prawny.

4. Najemcę obciążać będą dodatkowe koszty za zużytą energię gazową oraz elektryczną. Najemca będzie regulował należności z tego tytułu na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego w kwotach rozliczeniowych i terminach na tych refakturach wskazanych.
5. Wysokość kosztów, o których mowa w ust. 4 ulegać będą zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawcę i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
6. Za opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą maksymalne odsetki umowne w stosunku rocznym.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Wypowiedzenie niniejszej umowy zostanie dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wynajmującemu służyć będzie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) w przypadku niewłaściwego zachowania Najemcy i czynienia korzystania z innych lokali w budynku uciążliwym.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca będzie zobowiązany do wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w terminie 5 dni od rozwiązania umowy. Najemca nie będzie odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagać będą dla swojej ważności formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wynajmującego,
4. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 10

Umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach, 2 egz. dla Wynajmującego i 1 egz. dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: