

WSTĘPNE WARUNKI UMOWY NAJMU

Umowa sporządzona dnia r. w Wielkiej Nieszawce pomiędzy:

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszym ciągu umowy Wynajmującym,

a:

.....

zwanym w dalszym ciągu umowy Najemcą.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o pow. m2 położonego w budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia w Wielkiej Nieszawce, ul. Przemysłowa 2, 87-165 Cierpice.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal oznaczony w ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i opłaty określone w dalszej części umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest w pełni uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy, jak również że zawarcie niniejszej umowy nie narusza przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

§ 2.

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania przedmiotu najmu w celu prowadzenia Punktu Aptecznego przez uprawniony personel i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, w tym ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
3. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w chwili podpisania przez Strony umowy oraz protokołu zdawczo -odbiorczego.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych w celu spełnienia wymogów jakim powinny odpowiadać pomieszczenia Punktu Aptecznego.
5. W okresie obowiązywania Umowy Najmu Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do niezbędnych mediów, w tym energii elektrycznej oraz wody.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania czystości i porządku wyznaczonego wejścia do lokalu o którym mowa § 1 ust. 1, a w szczególności uprzątnięcia śniegu i lodu, a także innych zanieczyszczeń zalegających na w/w wejściu.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wymogami formalno- prawnymi obowiązującymi na terenie Przedmiotu Najmu.
2. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich nieprawidłowościach związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do niepodnajmowania ani obciążania w jakikolwiek inny sposób Przedmiotu Najmu prawami osób trzecich.

§ 4.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz miesięczny wraz z opłatami dodatkowymi wg następujących zasad:
 - 1) czynsz najmu wg stawki:....
tj.:(stawka corocznie z dniem 01 stycznia będzie podwyższana zgodnie ze wskaźnikiem GUS)
(słownie:.....)
 - 2) opłata za dostawę zimnej wody wg stawki: x ilość osób pracujących
(słownie:.....)
 - 3) opłata za odprowadzanie ścieków wg stawki: x ilość osób pracujących
(słownie:.....)
 - 4) opłata za wywóz nieczystości stałych wg stawki:
(słownie:.....)
 - 5) opłata za energię elektryczną wg wskazań zainstalowanego podlicznika po kosztach faktycznie ponoszonych przez Wynajmującego,
 - 6) opłata za ogrzewanie i ciepłą wodę ustalana będzie wg kosztów faktycznie ponoszonych przez Wynajmującego, proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej.
2. Do ww. należności wymienionych w pkt.1-6 zostanie doliczony obowiązujący podatek VAT.
3. Opłaty za wodę, wywóz nieczystości komunalnych stałych i płynnych mogą ulec zmianie bez powiadomienia w przypadku zmian cen stosowanych przez dostawcę mediów.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne w terminie 21 – dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. W uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu w trakcie trwania umowy informując Najemcę z dwumiesięcznym wyprzedzeniem.
6. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, Wynajmujący doliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

§ 5.

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu i opłat oraz naprawienia ewentualnych szkód, Najemca wpłacił Wynajmującemu przed podpisaniem umowy kaucję w wysokości brutto: 5 000,00 zł. (słownie: pięć tysięcy złotych, zabezpieczającą uregulowanie ewentualnych zaległych należności z tytułu najmu lokalu przysługujących w dniu opróżnienia lokalu, po dokonaniu wszelkich rozliczeń z Najemcą.
2. Kaucja bez oprocentowania zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu bez obowiązku wzywania Wynajmującego do zwrotu kaucji, chyba że zajdą okoliczności do potrącenia przez Wynajmującego części lub całości kaucji na pokrycie zobowiązań wynikających z treści niniejszej umowy.

§ 6.

Wszelkie remonty i ulepszenia Najemca wykonuje własnym staraniem i na własny koszt, bez dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego , zarówno w czasie trwania umowy jak i po zakończeniu, **po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody i ustaleniu terminu ww. prac z Wynajmującym.**

§ 7.

Najemca zobowiązany jest do utrzymania zajmowanych pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym w szczególności do dokonywania okresowych odnowień lokalu i dokonywania napraw go obciążających, zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego.

§ 8.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności materialnej za zgromadzone przez Najemcę w wynajmowanym lokalu wyposażenia , sprzętu oraz towaru.
2. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczyć rzeczy wniesione do przedmiotu najmu.

§ 9.

Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie na czas trwania niniejszej umowy znaków towarowych i reklamy Najemcy. Miejsce, wielkość oraz sposób zamieszczenia znaków towarowych zostaną uzgodnione przez Strony.

§ 10.

Umowa obowiązuje od do z możliwością jej przedłużenia na dalsze okresy.

§ 11.

Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w razie:

- zalegania z płatnością czynszu za kolejne dwa okresy płatności, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty oraz wyznaczeniu terminu do uregulowania zobowiązania,
- naruszenia obowiązku z § 3 ust. 4 oraz § 2 ust. 6,
- nie utrzymywania przez Najemcę lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem
- utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do przedmiotu najmu.

§ 12.

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

§ 13.

Ewentualne spory jakie mogą wyniknąć z realizacji umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: