**projekt**

**Umowa najmu**

zawarta w dniu …………... r. w Krynicy-Zdroju, pomiędzy:

**„Uzdrowisko Krynica - Żegiestów" S. A.**z siedzibą w Krynicy - Zdroju, ul. Nowotarskiego 9/4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście Wydział XII Krajowego Rejestru Sądowy, pod numerem KRS: 0000056964 , o kapitale zakładowym: 51 680 000 zł., w pełni wpłaconym, NIP: 734-00-10-604, REGON: 491900275, reprezentowaną przez: **Członka Zarządu– Łukasza Ruchałę i Prokurenta – Łucję Gruca ,**

 zwaną dalej **"Wynajmującym",**

**a**

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym/ą dalej **„Najemcą”**

***Niniejsza umowa została zawarta, w wyniku wyłonienia oferty Najemcy jako najkorzystniejszej, w ramach przetargu ofertowego***

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o pow. **145 m2** i **26 m2** – zaplecze w budynku „Stare Łazienki Mineralne” w Krynicy-Zdroju, położony na nieruchomości gruntowej w Krynicy Zdroju przy ul. Nowotarskiego 9/4, 33-380 Krynica-Zdrój.

2. Lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 ust.1 będzie wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia działalności polegającej na: …………………………………………………………………………………………….

3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

4. Najemca oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją oraz stanem technicznym przedmiotu najmu oraz nie wnosi zastrzeżeń co do jego przydatności do użytku, o którym mowa w §1 ust.2 umowy.

5. Wynajmujący oświadcza, że w związku z organizacją wydarzenia p.n. Forum Krynica na terenie jego obiektów mogą wystąpić utrudnienia w dostępie do przedmiotu najmu w III kwartale każdego roku obowiązywania umowy w zakresie nie przekraczającym 21 dni w roku. O terminie utrudnień Najemca zostanie poinformowany przez kierownika obiektu z co najmniej tygodniowym uprzedzeniem, a miesięczny czynsz najmu zostanie obniżony proporcjonalnie do ilości dni faktycznych utrudnień w dostępie do przedmiotu najmu.

6. Najemca oświadcza, że akceptuje możliwość wystąpienia utrudnień oraz sposobu rozliczenia, o których mowa w ust. 5, jednocześnie zrzekając się wobec Wynajmującego roszczeń z tytułu wystąpienia utrudnień za wyjątkiem roszczeniem o obniżenie czynszu proporcjonalnie do ilości dni faktycznych utrudnień w dostępie do przedmiotu najmu.

§ 2.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy z Najemcą w zakresie niezbędnym dla realizacji uprawnień Najemcy, wynikających z treści niniejszej umowy.

2. Najemca zobowiązuje się do:

a) utrzymywania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym, sanitarnym, oraz nie zagrażającym życiu, zdrowiu i mieniu.

b) wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie do użytku, o którym mowa w § 1 ust.2 umowy.

c) przestrzegania przepisów prawa, w tym obowiązujących w strefie „A” Uzdrowiska oraz regulacji dotyczących ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, organizacji pracy w obiekcie.

d) dokonywania na swój koszt napraw wynikających z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu.

2. Najemcy nie wolno oddawać wynajmowanej powierzchni lub jej część w podnajem lub do bezpłatnego/płatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3.Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu zadeklarowanego w ofercie do przetargu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń które trwale naruszałby pierwotną strukturę pomieszczeń oraz dokonywać nakładów.

4. W przypadku rozwiązania umowy wszelkie nakłady na remont i ulepszenia poczynione przez Najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność Wynajmującego lub Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, według wyboru Wynajmującego.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualna utratę i zniszczenie rzeczy przechowywanych w przedmiocie najmu. Ewentualne ubezpieczenie ruchomości znajdujących się w przedmiocie najmu stanowi obowiązek Najemcy.

7.Najemca na własny koszt w porozumieniu z naszymi służbami technicznymi zamontuje licznik elektryczny w w/w pomieszczeniach.

8.Najemca zobowiązany będzie w soboty, niedziele i święta do utrzymania czystości w budynku na drodze komunikacyjnej prowadzącej do wynajmowanego lokalu oraz samodzielnego otwarcia i zamknięcia drzwi wejściowych (brama nr 1).

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu za 1 m2 najmu w wysokości : **główna powierzchnia lokalu - 145 m2**
2. cena netto: …………... złotych (słownie: ……………………………………….)
3. podatek od towarów i usług - ……………%
4. cena brutto: ………… złotych (słownie: ……………………………………….)

 **powierzchnia zaplecza lokalu : 26 m2**

1. cena netto: …………... złotych (słownie: ……………………………………….)
2. podatek od towarów i usług - ……………%
3. cena brutto: ………… złotych (słownie: ……………………………………….)

2. Czynsz najmu będzie waloryzowany raz do roku, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa GUS w „Monitorze Polskim” począwszy od 2026 r. Waloryzacja czynszu nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

3. Niezależnie od powyższego Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego 1opłat za media, w tym za:

 a) centralne ogrzewanie w wysokości - **10,00 netto za 1 m2 /m-c** przez okres zimowy tj. październik,listopad,grudzień, styczeń ,luty, marzec każdego roku najmu lokali,

 b) energię elektryczną według wskazań podlicznika,- **1,25 zł netto/1 kWh.**

 c) wodę ryczałtowo – 1 m3 1 zatrudnionego - **12,37 zł netto /1 m3**

 d) śmieci – **50 zł netto/1 m-c**

4. Opłaty za poszczególne media ulegać będą zmianie zgodnie ze wzrostem ich cen urzędowych oraz cen dostawców mediów.

5 Czynsz oraz opłaty za media płatne będą przez Najemcę na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, w terminie 14 dni, licząc od dnia ich wystawienia, przelewem na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturach.

6. W przypadku opóźnienia Najemcy w płatnościach czynszu oraz opłat za media, Wynajmujący będzie naliczał odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 4.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony od dnia…………………………………………...**

2. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, bez konieczności wskazywania przyczyny. Wypowiedzenia umowy należy dokonać w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień umowy, w tym opóźnień w zapłacie czynszu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego opuszczenia przedmiotu najmu pod rygorem naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie lokalu w wysokości 100 % czynszu najmu oraz opłat za media.

 § 5.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.

2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie aktualne obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 7.

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

**NAJEMCA : WYNAJMUJĄCY :**