**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: **Prezesa Zarządu – Jerzego Piotrowskiego i Członka Zarządu – Łukasza Ruchałę,**

 zwaną dalej **"Wynajmującym",**

**a**

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

zwanym/ą dalej **„Najemcą”**

łącznie zwanymi **„Stronami”**,a odrębnie **„Stroną”**

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

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o pow. **230 m2** w budynku „Nowe Łazienki Mineralne” w Krynicy-Zdroju, położonym na nieruchomości gruntowej w Krynicy Zdroju przy ul. Piłsudskiego 2, 33-380 Krynica-Zdrój, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta o nr NS1M/00019922/3, przez Sąd Rejonowy w Muszynie,Wydział Ksiąg Wieczystych.

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.

§ 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 oraz dokonywać nakładów, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń oraz innych przeróbek i adaptacji.

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

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.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości :
2. cena netto: ………… złotych (słownie: ……………………………………….)
3. podatek od towarów i usług - ……………%
4. 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 2025 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 miesięcznych opłat 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 lokalu

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

c) wodę według wskazań wodomierza – 1 m3/ 12,37 zł netto

d) śmieci – 100 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 nieokreślonyod dnia………………………….

2. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego 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 :**