# UMOWA NAJMU LOKALU

umowa zawarta w dniu ………………………………. 2023 r. roku w Trzebnicy pomiędzy:

**Gminnym Centrum Medycznym Trzebnica-Zdrój Sp. z o.o.**, ul. Kościuszki 10,

55-100 Trzebnica, zarejestrowanym w rejestrze KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu pod numerem 0000467809, REGON 932255520, NIP 9151791079,

reprezentowanym przez

**Katarzyna Żmuda-Adamska– Prezes Zarządu**

**Monika Herner - Prokurent**

zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym”**

a

**…………………………………………....**……………………………………………………... zarejestrowanym w rejestrze KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu pod numerem ……………………………….., REGON ………………………., NIP ………………………………………….,

reprezentowanym przez

**……………………………………...– …………………………………….**

**…………………………………... – ………………………………………...**

**z**wanym w dalszej części umowy **„Najemcą”,**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przeznaczonego na aptekę, położonego w budynku przychodni przy ul. Kośc*iuszki 10* w Trzebnicy, o *powierzchni* użytkowej   
   118,66 m² - zgodnie z załącznikami: **Załącznik nr** 1 oraz **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy, który to lokal określany jest dla potrzeb niniejszej umowy także **„przedmiotem najmu**“.
2. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenia wolne są od wszelkich obciążeń i jakichkolwiek roszczeń osób trzecich oraz na dzień podpisania niniejszej umowy nie istnieją jakiekolwiek orzeczenia i decyzje organów administracji publicznej lub sądowych, które miałyby wpływ na ograniczenie Wynajmującego w ich dysponowaniu.
3. Najemca oświadcza, iż nie jest zagrożony postępowaniem egzekucyjnym, ani upadłościowym, a ogólna sytuacja finansowa Najemcy nie stwarza realnego zagrożenia wystąpienia takiej sytuacji.

§2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy cały wymieniony w § 1 lokal wraz z istniejącąw lokalu w dniu zawarcia umowy infrastrukturą.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, że Najemca prowadzić będzie w lokalu działalność w zakresie **„apteka ogólnodostępna“**.
3. Najemca jest zobowiązany do korzystania z przedmiotu najmu z dbałością o jego odpowiedni stan techniczny i użytkowy, zachowując czystość i porządek, w sposób zgodny z jego właściwościami i gospodarczym przeznaczeniem, w sposób nie powodujący obniżenia wartości ponad normalne zużycie i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bhp. i ochrony środowiska oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie i wyposażenie lokalu wniesione i przechowywane przezNajemcę w przedmiocie najmu.

§ 3

1. Czynsz najmu strony ustalają, zgodnie z ceną osiągniętą w drodze konkursu ofert nr GCM/1/N/23 z dnia 08.05.2023 roku w wysokości ………………………….. złotych netto (słownie:……………………….………………………...tysięcy zł) miesięcznie plus należny w dacie wystawienia faktury podatek od towarów i usług.
2. Opłaty eksploatacyjne regulowane będą na podstawie wskazań liczników/podliczników: wody, energii i ciepłomierza. Opłaty eksploatacyjne będą dokonywane przez Najemcę na podstawie miesięcznych faktur plus należny w dacie wystawienia faktury podatek od towarów i usług, sporządzanych w oparciu o wskazania liczników/podliczników i płatne Wynajmującemu, bądź też jeżeli będzie to możliwe, bezpośrednio przedsiębiorstwom świadczącym dane usługi.
3. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na konto Wynajmującego   
   81 1930 1190 2220 0270 2326 0001. Pozostałe opłaty związane z eksploatacją rozliczane będą w ciągu 14 dni od wystawienie przez |Wynajmującego faktury.
4. Wysokość czynszu będzie podlegała obowiązkowej aktualizacji przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (wzrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS) w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia czynszu w zaktualizowanej wysokości, nie częściej niż raz w roku. Pierwsza aktualizacja czynszu będzie możliwa po 01.01.2024 roku.
5. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne będą płatne przez Najemcę od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w lokalu, który Strony ustaliły na dzień ……………………..b.r.,
6. W celu uniknięcia wątpliwości, czynsz i opłaty eksploatacyjne obejmują opłaty za wodę, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie i energię elektryczną oraz nie obejmują opłat związanych z korzystaniem z telefonów i innych usług świadczonych na rzecz Najemcy związanych z eksploatacją przedmiotu najmu (w szczególności opłat za sprzątanie, usuwanie odpadów i śmieci z lokalu, korzystanie z Internetu oraz ochronę).
7. Jeżeli nie wskazano inaczej, wszelkie płatności należne na podstawie niniejszej Umowy podane są z wyłączeniem podatku od towarów i usług („VAT”), który będzie doliczany do należnych kwot według odpowiedniej stawki. Ilekroć w umowie mowa jest o podatku VAT, oznacza to również wszelkie podatki, które mogą pojawić się w wyniku korekty tego podatku, zamiast niego oraz/lub jako jego uzupełnienie.

§4

1. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim. Najemca nie może także przekazywać w całości lub części swoich praw wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego*.*
2. Najemca ma prawo do zawierania w ramach prowadzonej w przedmiocie najmu działalności umów z kontrahentami w zakresie usług marketingowych dla potrzeb związanych z prowadzony działalnością.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na wstąpienie w prawa najemcy podmiotu powstałego wyniku ewentualnego przekształcenia działalności gospodarczej najemcy w formę spółki.
4. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w Przedmiocie Najmu oraz ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności i utrzymywać te ubezpieczenia przez cały okres najmu.

§ 5

1. Lokal zostanie przekazany Najemcy przez Wynajmującego w stanie wynikającym ze sporządzonego w dniu przekazania stronie przedmiotu umowy protokołu zdawczo-odbiorczego-potwierdzającego stan techniczny lokalu.
2. Najemca, w odniesieniu do lokalu oraz wykonywania swoich praw wynikających z niniejszej umowy najmu przez cały okres jej obowiązywania zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów oraz decyzji właściwych organów władzy państwowej i samorządowej. W szczególności Najemca uzyska zezwolenia wymagane dla prowadzenia danej branży działalności w lokalu, z wyjątkiem pozwolenia na użytkowanie, oraz spełni wymogi BHP, ppoż., sanepidu, *och*rony środowiska itp.
3. Najemca ma prawo dokonywać w lokalu wszelkich zmian budowlanych, adaptacji i ulepszeń nie naruszających konstrukcji lokalu (budynku). Najemca ma prawo dokonywać zmian naruszających konstrukcję lokalu za zgodą Wynajmującego, która to zgoda nie będzie bezzasadnie wstrzymywana lub opóźniana. Najemca będzie odpowiedzialny za uzyskania wszelkich pozwoleń koniecznych do dokonania zmian zaakceptowanych uprzednio przez Wynajmującego.
4. Wszystkie nakłady związane z remontem lub innymi ulepszeniami projektowanymi w lokalu dokonywane będą przez Najemcy we własnym zakresie i na własny koszt i po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii..
5. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć się od odpowiedzialności wynikającej z robót wykończeniowych i/lub remontowych prowadzonych na jego koszt w zakresie ryzyka robót budowlanych, które obejmują szkody materialne i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich i wszystkich uczestników robót budowlanych albo korzystać z usług podmiotów wykonujących prace adaptacyjne posiadających takie ubezpieczenie. Suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż 100 000PLN. (słownie: sto tysięcy złotych).

§6

Przez cały Okres Najmu Najemca będzie utrzymywał wnętrze lokalu w czystości i porządku. Najemcy obciążają drobne naprawy oraz naprawy elementów wykonanych w ramach prac wykończeniowych Najemcy.

§ 7

1. W przypadku braku odmiennych pisemnych uzgodnień strony zgodnie uznają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w takim stanie i z takim wyposażeniem, urządzeniami oraz innymi elementami wynikającymi ze zobowiązań Najemcy określonych w niniejszej umowie. Najemca usunie z lokalu własne urządzenia, towary i inne rzeczy stanowiące własność Najemcy.
2. Po zakończeniu okresu najmu, Wynajmujący ma prawo zatrzymania nakładów i ulepszeń poczynionych przez Najemcę w przedmiocie najmu bez wynagrodzenia (Najemca zrzeka się prawa żądania zwrotu wartości i nakładów poczynionych na przedmiot najmu) lub Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
3. Zwrot przedmiotu najmu winien nastąpić w terminie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. W przypadku nie stawienia się jednej ze Stron do spisania przedmiotowego protokołu, druga Strona uprawniona będzie do spisania jednostronnego protokołu odbioru.
4. Zwracane pomieszczenie winno być opróżnione z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do ich usunięcia i zabezpieczenie na koszt Najemcy.
5. Po upływie 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca nie będzie miał prawa do dalszego zajmowania lokalu. W przypadku nie usunięcia z lokalu wniesionego do niego wyposażenia, towarów, urządzeń oraz innych rzeczy stanowiących własność Najemcy i nie wydania lokalu — Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej 400 % czynszu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego informowania Wynajmującego o wszelkich naprawach, które okazałyby się konieczne w czasie trwania niniejszej umowy, które obciążają Wynajmującego, również o wszelkich szkodach, które nastąpiły w przedmiocie najmu, pod rygorem obciążenia zwrotem wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do zezwolenia Wynajmującemu na wolny i nieograniczony w żaden sposób dostęp do przedmiotu najmu celem dokonania naprawy przy czym w przypadku prac nie będących usuwaniem awarii bezpośrednio uniemożliwiających funkcjonowanie przychodni, naprawy będę odbywać się po godzinach czynności apteki, w terminie uzgodnionym z Najemcą.

§9

1. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy przedmiot najmu na zasadach określonych   
   w niniejszej Umowie. Najemca będzie miał pełny i nieograniczony dostęp do lokalu. Wynajmujący jest zobowiązany należycie wykonywać wszelkie swoje zobowiązania i systematycznie kontrolować stan techniczny budynku oraz - w przypadku zaistnienia takiej konieczności - przeprowadzić wszelkie niezbędne naprawy i prace konserwacyjne w powyższym zakresie
2. Wynajmujący jest zobowiązany niezwłocznie przeprowadzić wszelkie naprawy i prace konserwacyjne w celu utrzymania standardu budynku w którym lokal się znajduje na poziomie takim jak w innych obiektach o porównywalnym standardzie. Powyższe naprawy i prace konserwacyjne dotyczą w szczególności:
   1. dachu
   2. wewnętrznych i zewnętrznych ścian budynku (z wyłączeniem wewnętrznych ścian wynajętych pomieszczeń oraz ścian znajdujących się wewnątrz wynajętych pomieszczeń)
   3. powierzchni przynależnych budynku,
   4. wody, kanalizacji, elektryczności i instalacji telefonicznych znajdujących się poza lokalami.
3. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić możliwość dostaw towarów do lokalu w godzinach otwarcia budynku dla najemców, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami prawa oraz rozporządzeniami władz samorządowych i nie stanowi znacznej uciążliwości dla innych najemców lub klientów korzystających z obiektu.

§ 10

Najemcy przysługuje prawo do instalowania zewnętrznych reklam, na własny koszt, w miejscu przygotowanym przez Wynajmującego oraz zgodnie z wytycznymi dotyczącymi wielkości, jak również innymi wytycznymi przekazanymi przez Wynajmującego. Za pisemną zgodą Wynajmującego, której Wynajmujący nie odmówi bezzasadnie, Najemcy przysługuje prawo do prowadzenia działalności promocyjnej w obrębie nieruchomości na własny koszt i ryzyko. W przypadku organizowania wydarzeń promocyjnych, Najemca jest zobowiązany uzyskać wszelkie administracyjne zezwolenia wymagane prawem oraz ponosi odpowiedzialność za nieuzyskanie ich, a Wynajmujący będzie współpracować z Najemcą w zakresie podjęcia wszelkich działań niezbędnych w celu uzyskania wspomnianych zezwoleń.

§ 11

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony 3 lat liczonych od dnia zawarcia niniejszej umowy i po upływie tego okresu przestaje obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z przyjętych niniejszą umową obowiązków (zobowiązań), w szczególności Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
   1. Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat dodatkowych i eksploatacyjnych w wysokości przekraczającej łącznie należność za dwa pełne miesięczne okresy płatności i pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości pozostaje nadal w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych,
   2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego nie zaprzestał takiego korzystania,
   3. Najemca niszczy przedmiot najmu lub zaniedbuje w ten sposób, iż naraża go na uszkodzenie i pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego nie zaprzestał takiego korzystania,
   4. Najemca wbrew postanowieniom niniejszej Umowy scedował niniejszą Umowę lub przekazał przedmiot najmu w podnajem.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej, w formie aneksu.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14

Strony zobowiązują się dołożyć należytych starań w celu polubownego rozwiązywania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy. Wszelkie spory, których Stronom nie uda się rozwiązać polubownie w terminie 14 dni od daty ich powstania będą rozstrzygane przez Sądy powszechne właściwe dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca,   
a dwa Wynajmujący.

Integralną część umowy stanowią załączniki:

Załącznik nr 1 do umowy -wykaz pomieszczeń apteki

Załącznik nr 2 do umowy -rzut pomieszczeń