

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku w Urzędzie Gminy w Przesmykach pomiędzy:
Gminą Przesmyki reprezentowaną przez Wójta Gminy Przesmyki Andrzeja Skolimowskiego
zwaną w dalszej części „Wynajmującym” a
reprezentowana/nym przez: zwaną w dalszej części umowy
„Najemcą” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania lokal użytkowy nr 1 położony miejscowości Przesmyki przy ul. 11 Listopada 13, 08-109 Przesmyki o łącznej powierzchni 283,40m² oraz część wspólną 52,60m², szczegółowo określony w Wykazie pomieszczeń stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. W budynku usługowo-biurowym przy ul. 11 Listopada 13 w Przesmykach prowadzone są prace remontowo-budowlane przystosowujące lokale z przeznaczeniem do wynajęcia do prowadzenia działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, specjalistycznej opieki zdrowotnej, rehabilitacji oraz stomatologii jak również na potrzeby siedziby Urzędu Gminy. Na dzień oddania przedmiotu najmu w najem Wynajmujący posiadał będzie stosowne pozwolenia na użytkowanie a lokal wyposażony będzie w instalację centralnego ogrzewania, instalację wodociągowo-kanalizacyjną, instalację kolektorów słonecznych do ogrzewania ciepłej wody użytkowej, instalację elektryczną, instalację wentylacji mechanicznej, instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, instalację gniazd komputerowych, instalację przeciwprzepięciową, instalację odgromową i uziomu, instalację zasilania odbiorników technologicznych, instalację oddymiania, instalację alarmową, instalację przeciwpożarową. Budynek będzie wyposażony w windę do wspólnego korzystania.¹
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach nieodpłatnych usług w zakresie:
 - 1) podstawowej opieki zdrowotnej w tym realizacja programów profilaktycznych codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8⁰⁰ do 18⁰⁰, pobierania materiału do badań co najmniej 2 razy w tygodniu,
 - 2) praktyk lekarskich specjalistycznych co najmniej kardiologa, ginekologa w wymiarze dostosowanym do potrzeb pacjentów (nie niższym niż 2 razy w miesiącu po 3 godziny każdy specjalista) oraz²w wymiarze dostosowanym do potrzeb pacjentów. Godziny pracy ustala Najemca informując o tym Wynajmującego,
 - 3) praktyk rehabilitacyjnych codziennie od poniedziałku do piątku w wymiarze dostosowanym do potrzeb pacjentów (nie niższym niż 3 godziny dziennie). Godziny pracy ustala Najemca informując o tym Wynajmującego.

¹ Zapisy § 1 ust. 2 zostaną zredagowane zgodnie z istniejącym stanem na dzień podpisania umowy.

² Dodatkowi zadeklarowani specjaliści.

4. W wynajmowanym lokalu dopuszcza się możliwość prowadzenia prywatnych praktyk lekarskich, prywatnych praktyk lekarskich specjalistycznych i rehabilitacyjnych. Ilość godzin i godziny pracy ustala Najemca informując o tym Wynajmującego.
5. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu prowadzenia działalności określonej w ust. 3 i ust. 4. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia przez Najemcę również innej działalności w zakresie ochrony zdrowia.
6. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przedmiotowy protokół stanowi integralną część niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji znajdujących się w lokalu.

§ 2

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 5,
- 2) utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) niedokonywania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, zmian, ulepszeń w przedmiocie najmu,
- 4) nieoddawania lokalu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2.
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy - w terminie 7 dni od dnia jej dokonania.

§ 3

1. Tytułem niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie: złotych), powiększonego o należny podatek VAT według aktualnej stawki na dzień zapłaty czynszu płatnego w miesięcznych okresach rozliczeniowych z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Najemca poza czynszem, o którym mowa ust.1 zobowiązany jest do uiszczania opłat Wynajmującemu wynikających z użytkowania lokalu, tj. za centralne ogrzewanie, wodę, podgrzanie zimnej wody, odbiór nieczystości płynnych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Opłaty określone w ust.2 związane z użytkowaniem części wspólnej najemca będzie ponosił w 50%, z zastrzeżeniem ust.4.
4. W przypadku nie zawarcia umowy najmu na najem lokalu nr 2 najemca będzie ponosił opłaty określone w ust. 2 za część wspólną w pełnej wysokości.
5. Najemca we własnym zakresie zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości, a także innych opłat wynikających z użytkowania przedmiotu najmu, tj. za energię elektryczną, odbiór nieczystości stałych i odpadów medycznych oraz podatki i inne

ciężary związane z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym dotyczące remontów i napraw bieżących.

6. Opłaty za zużycie energii elektrycznej Najemca ponosił będzie na podstawie odrębnych umów zawartych przez Najemcę z ich dostawcami, a energię elektryczną w części wspólnej będzie rozliczał z Najemcą lokalu nr 2, z zastrzeżeniem ust. 7. Umowy należy zawrzeć w terminie do 30.03.2022r a kopie tych umów należy niezwłocznie przekazać Wynajmującemu.
7. W przypadku nie zawarcia umowy najmu na najem lokalu nr 2 Najemca będzie ponosił opłatę za energię elektryczną za część wspólną w pełnej wysokości.
8. Opłaty za świadczenia dodatkowe określone w ust. 2 Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego z dołu do 10 każdego miesiąca następującego po miesiącu za który przypada należność.
9. W przypadku opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu bądź opłat za świadczenia dodatkowe określone w ust. 2 Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej za czas opóźnienia.
10. Kwoty czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe wpłacone przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie odpowiednio w zapłacie czynszu bądź opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 4

Czynsz najmu, określony w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, waloryzowany będzie przez Wynajmującego corocznie z mocą od dnia 1 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek złotych. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z waloryzacji nie stanowi zmiany umowy.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przez kradzież i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód, spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu lub inne spowodowane działaniami Najemcy.

§ 6

1. Adaptację, zagospodarowanie i wyposażenie w odpowiedni sprzęt w tym medyczny lokalu użytkowego pod potrzeby Najemcy związane z prowadzoną działalnością wykonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt za zgodą Wynajmującego bez możliwości zwrotu kosztów.
2. Nakazy i zalecenia różnych instytucji dotyczące lokalu użytkowego, a związane z prowadzoną przez Najemcę w tym lokalu działalnością wykonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt za zgodą Wynajmującego bez możliwości zwrotu kosztów.

§ 7

1. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają Najemcę (wykaz

drobnych nakładów zawiera art. 681 KC)

2. Wszelkie prace remontowe należy uzgadniać z Wynajmującym.
3. Z dniem rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest zdać lokal odnowiony, jak również dokonać w lokalu obowiązkowych napraw. W przypadku nie spełnienia powyższych warunków Wynajmujący może przejść lokal protokołem zdawczo – odbiorczym, odnowić, dokonać w nim niezbędnych napraw obciążając kosztami Najemcę.
4. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany i zwrócony stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 1 ust. 6 umowy.

§ 8

1. Przejęcie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inny podmiot wymaga dla swej skuteczności uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
2. Oddanie przez Najemcę przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem, dzierżawę bądź do bezpłatnego używania, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
Podnajem dla podmiotów z grupy kapitałowej może być bez zgody Wynajmującego.

§ 9

Czynsz oraz opłaty płatne są miesięcznie do dnia 10-go każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT - przelewem na konto BS Łosice o/Przesmyki nr 97 8038 0007 0030 8294 2000 0010.

§ 10

1. Umowa została zawarta na okres 10 lat i obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2022r.
2. Najemca zobowiązuje się uruchomić działalność polegającą na świadczeniu nieodpłatnych usług medycznych w wynajmowanym lokalu określoną w § 1 ust. 3 pkt. 1 od dnia 1 kwietnia 2022 r., natomiast działalność określoną w § 1 ust. 3 pkt. 2 i 3 nie później niż od dnia 1 lipca 2022r.
3. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, nie wcześniej jednak niż po upływie 3 lat od dnia obowiązywania umowy.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem 3 lat w przypadku wydania nakazów właściwych organów wynikających ze zmiany przepisów dotyczących lokalu będącego przedmiotem najmu.
5. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia gdy Najemca:
 - 1) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
 - 2) zalega z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za dwa pełne okresy płatności i upływu dodatkowego terminu wyznaczonego na ich zapłatę.
 - 3) nie rozpocznie bądź zaprzestanie prowadzenia zadeklarowanych nieodpłatnych usług medycznych określonych w § 1 ust. 3 umowy,

- 4) dopuści się naruszenia innych postanowień umowy, w tym § 2 i § 8 ust. 2.
2. Rozwiązanie umowy o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 – 4 wymaga zachowania, pod rygorem nieważności, formy pisemnej i doręczenia drugiej stronie osobiście, za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 12

1. Wszelkie ulepszenia, nakłady na przedmiot najmu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
2. Po zakończeniu stosunku najmu nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu nie podlegają rozliczeniu.
3. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania.
4. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Spory wynikłe z niniejszej Umowy, rozpoznawane będą przez właściwy rzeczowo sąd ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA