

*Załącznik do Ogłoszenia o I pisemnym przetargu nieograniczonym na najem na okres 3 lat lokalu użytkowego położonego w Jordanowie Śląskim przy ul. Pocztovej 4 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych*

## UMOWA NAJMU Nr /

zawarta w dniu ..... w Jordanowie Śląskim

pomiędzy **Gminą Jordanów Śląski** reprezentowaną przez:

Henryka Kuriatę – Wójta Gminy Jordanów Śląski

zwaną dalej „Wynajmującym”

i

Panem/Panią/Firmą.....

zam.: .....

nr NIP ....., nr REGON .....

prowadzącym/cą działalność na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ..... pod nr .....

zwanym dalej „Najemcą”

zawierają umowę najmu o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest Lokal Nr 1 o powierzchni użytkowej 203,41 m<sup>2</sup> składający się z 16 pomieszczeń, położonych na parterze i piętrze budynku komunalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy, znajdujący się w Jordanowie Śląskim przy ul. Pocztovej 4 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 94/1 AM. 4, dla której założona jest Księga Wieczysta Nr WR1T/00017199/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzelinie. Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 1.
2. Wyposażenie obejmuje przedmioty wyszczególnione w załączniku nr 2.

### § 2

1. Czynsz Najmu wynosi kwotę ..... zł (słownie złotych: .....) miesięcznie plus podatek od towarów i usług obliczony od kwoty czynszu w wysokości wynikającej z przepisów prawa i płatny jest bez wezwania z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego lub gotówką w kasie Urzędu Gminy.
2. Czynsz najmu wymieniony w ust. 1 automatycznie wzrasta zgodnie z wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i według zasad obliczania tego wskaźnika, za okresy miesięczne. Podwyższony czynsz wraz z podatkiem od towarów i usług od kwoty podwyższonego czynszu płatny jest w sposób określony w ust. 1 w najbliższym terminie płatności czynszu

przypadającym po zakończeniu każdego miesiąca. Podwyższony czynsz oblicza Wynajmujący.

3. Za każdy dzień zwłoki będą naliczane odsetki ustawowe.
4. Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu najmu i pozostałych opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające 30 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym.

### § 3

1. Oprócz czynszu najmu wymienionego w pkt. 1, Najemca będzie uiszczał, na podstawie odrębnych umów lub porozumień, opłaty dodatkowe związane z utrzymaniem nieruchomości, tj. za centralne ogrzewanie (wg wskazań licznika energii cieplnej, w takim stosunku procentowym tychże wskazań, w jakim pozostaje powierzchnia grzewcza wynajmowanych pomieszczeń do całkowitej powierzchni grzewczej budynku), pobór wody i odprowadzanie ścieków (wg wskazań wodomierza).
2. Najemca zobowiązany jest dodatkowo zawrzeć umowy na:
  - wywóz nieczystości płynnych i stałych,
  - odbiór odpadów medycznych oraz zobowiązuje się przechowywać je w sposób przewidziany dla odpadów medycznych.
  - ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody w przedmiocie najmu jakie zostaną wyrządzone w trakcie trwania umowy.
5. Najemca odpowiada także za wszelkie szkody wyrządzone w pomieszczeniach wspólnych (hol, toalety) przez Najemcę oraz jego klientów. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w w/w pomieszczeniach po godzinach otwarcia Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
6. Najemca będzie ponosił koszty związane z niewłaściwą eksploatacją urządzeń wodno - kanalizacyjnych.
7. Sprzątanie części wspólnych budynku będzie się odbywało w porozumieniu z innymi Użytkownikami pomieszczeń w wynajmowanym budynku.

### § 4

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:

- konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych,
- napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
- konserwacji i naprawy grzejników CO, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- uzupełniania o oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,

- odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu i naprawę tynków, malowanie drzwi i okien,
- naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii.

#### § 5

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu wymienionego w § 1 niniejszej umowy wyłącznie w ramach działalności niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej, w pierwszym rzędzie w ramach umów dotyczących świadczenia usług medycznych zawartych z Narodowym Funduszem Zdrowia i pod warunkiem prowadzenia tej działalności zgodnie z przepisami prawa.

#### § 6

W ramach prowadzonej w przedmiocie najmu działalności Najemca zobowiązuje się do realizacji świadczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 29 sierpnia 2009 roku w sprawie świadczenia gwarantowanych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej (Dz. U. nr 139, poz. 1139 ze zm.), a w szczególności:

- 1) świadczenia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej,
- 2) świadczenia pielęgniarki podstawowej opieki zdrowotnej,
- 3) świadczenia położnej podstawowej opieki zdrowotnej.
- 4) zapewnienia dostępności do świadczeń zdrowotnych poza podstawową opieką zdrowotną,
- 5) zawarcia kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia na prowadzenie świadczeń z zakresu medycyny szkolnej,
- 6) zapewnienie odpowiedniej jakości świadczeń.

oraz do spełnienia pozostałych warunków przedstawionych w ogłoszeniu o przetargu.

#### § 7

W przypadku naruszenia przez Najemcę zobowiązań wynikających z § 6 Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.

#### § 8

Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu ani części tego przedmiotu lub oddawać w posiadanie osobie trzeciej w jakiegokolwiek innej formie, chyba że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### § 9

1. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu chyba, że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
2. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i pozostawienia przedmiotu najmu, w stanie nie gorszym niż w chwili objęcia w posiadanie przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący jest uprawniony wg swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich faktycznej wartości obliczonej wg ich stanu i cen z daty zwrotu lokalu lub żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

## § 10

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych, utrzymania na własny koszt czystości i ochrony środowiska w przedmiocie najmu i wokół niego, używania z przedmiotu najmu w sposób, który nie będzie zakłócał korzystania z nieruchomości sąsiadujących z przedmiotem najmu.

## § 11

1. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszczenie na zewnątrz budynku, w którym usytuowany jest lokal użytkowy szyldu oraz reklamy dotyczącej prowadzonej działalności przez Najemcę.
2. Najemca odpowiada za szkody związane z rozwieszeniem szyldów i reklam.

## § 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od ..... do ..... Strony dopuszczają również możliwość jej rozwiązania, na mocy pisemnego porozumienia stron.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
  - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

## § 13

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu określonej § 2 ust.1 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

## § 14

Zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 15

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

