

UMOWA

najmu lokali

zawarta w dniu r. pomiędzy **Gminą Dmosin** reprezentowaną przez:

mgr Danutę Supera - Wójta Gminy Dmosin,(adres)

zwaną w treści umowy "Wynajmującym"

a

..... prowadzącym

..... (adres)

zwanym dalej "Najemcą"

§ 1.

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokale użytkowe znajdujące się na parterze w budynku położonym w Nagawkach nr 16 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku w wysokości części o łącznej powierzchni m², wyposażone w:
 - a. instalację wodno-kanalizacyjną,
 - b. instalację elektryczną,
 - c. centralne ogrzewanie,
2. Szczegółowy wykaz lokali określa załącznik Nr 1 do umowy.
3. Stan lokali zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2.

W lokalach będących przedmiotem najmu, Najemca będzie świadczył usługi medyczne polegające na w godzinach zapewniających zabezpieczenie potrzeb mieszkańców na wskazane usługi, tj. w godzinach

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu z tytułu umowy najmu i dzierżawy, o których mowa w § 1, miesięczny czynsz wg stawki PLN netto (słownie złotych:) za 1 m² powierzchni użytkowej plus podatek od towarów i usług.
2. Czynsz miesięczny wynosi zł netto (słownie złotych:) plus podatek VAT.
3. W skład czynszu wchodzi opłata za: centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków, ciepłą wodę i energię elektryczną.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu dostarczania zimnej wody – na podstawie odrębnej umowy. Odpady stałe i odpady medyczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie i na jego koszt.
5. Strony ustalają, że w każdym roku kalendarzowym począwszy od 1 marca czynsz będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłoszony przez Prezesa GUS, w roku poprzednim w stosunku do wcześniejszego.

6. Waloryzacja czynszu następuje poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia i nie wymaga podpisania przez Strony aneksu do umowy. Po dokonaniu waloryzacji i złożeniu oświadczenia czynsz w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 marca roku kalendarzowego, w którym Wynajmującemu przysługiwało prawo do dokonania waloryzacji, z zastrzeżeniem że pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi 1 marca 2017r.
7. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 4, Wynajmujący zastrzega prawo zmiany wysokości czynszu określonego w ust. 1 z przyczyn niezależnych od Wynajmującego a dotyczących wzrostu opłat wymienionych w ust. 2. Zmiany te wprowadzane będą w drodze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
8. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz miesięcznie z dołu, bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 20-go każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
9. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu, Najemca ma obowiązek zapłaty odsetek ustawowych bez odrębnego wezwania.

§ 4.

1. Najemca jest obowiązany w szczególności:
 - na własny koszt utrzymywać czystość w lokalach, na korytarzach w których umiejscowione są wejścia do lokali oraz na zewnątrz przedmiotu najmu, w szczególności przed wejściem do przedmiotu najmu (w tym do odśnieżania),
 - zawierać w każdym roku obowiązywania niniejszej umowy, umowy ubezpieczenia lokali w zakresie zdarzeń losowych, a w szczególności od kradzieży, pożaru, zalania, a także ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód wyrządzonych osobom trzecim w związku z najmowaniem lokali,
 - przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w mieniu Najemcy przez osoby trzecie.
3. Nie wykonanie obowiązków wymienionych w ust. 1 jest równoznaczne z używaniem przedmiotu najmu niezgodnie z umową i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 5.

1. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać w całości lub w części lokalu w podnajem, do bezpłatnego używania lub korzystania przez osoby trzecie, ani też zmieniać przeznaczenia lokali, jak również dokonywać przeróbek, przebudowy, adaptacji i dobudowy oraz innych zmian w najmowanych lokalach.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić.
3. W wypadku naruszenia któregośkolwiek z zakazów określonych w ustępach poprzedzających uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 6.

Nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę na zasadzie art. 681 Kodeksu cywilnego.

§ 7.

Najemca obowiązany jest do naprawienia, na zasadach ogólnych, wszelkich szkód w mieniu będącym przedmiotem najmu na podstawie niniejszej umowy.

§ 8.

Wynajmującego obciążają naprawy lokali, które nie mają charakteru napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a także dbałość o stan techniczny budynku i jego instalacji.

§ 9.

1. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy ujawni się potrzeba wykonania robót, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zawiadomić go o tym niezwłocznie.
2. Uchybienie temu obowiązкови przez Najemcę zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lokalu.

§ 10.

Po zakończeniu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Wynajmujący jest uprawniony, według swego wyboru, w wypadku nieprzywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego, do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych albo do powierzenia osobie trzeciej przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.

§ 11.

1. Jeżeli Najemca ulepszył lokal, Wynajmujący może według swojego wyboru zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt własny Najemcy.
2. Jeżeli przywrócenie stanu poprzedniego może nastąpić przez odłączenie ulepszenia bez uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu, Najemca może zatrzymać ulepszenie.
3. Jeżeli ulepszenia nie da się odłączyć bez uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu, Wynajmującemu przysługuje wyłącznie prawo zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu. Jednakże wówczas, gdy ulepszenie zostało dokonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty wartości ulepszenia tylko o tyle, o ile zwiększa ona wartość lub użyteczność przedmiotu najmu w stosunku do jego wartości z chwili podpisywania umowy najmu ze względu na przeznaczenie tego przedmiotu określone w niniejszej umowie.
4. Uprawnienia, o których mowa w ustępach poprzedzających, powstaje po zakończeniu najmu.

§ 12.

1. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania umowy za jednomiesięcznym

wypowiedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie:

- określonym w § 4 ust. 3 i § 5 ust. 3 umowy,
 - zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 6 umowy,
 - stałego zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 2 umowy lub faktycznego nieświadczenia usług medycznych zgodnie z przeznaczeniem najmowanych lokali określonym w § 2 przez okres dłuższy niż 30 dni albo stałego zaprzestania lub faktycznego nieświadczenia usług określonych w § 2 i w godzinach tam określonych przez okres dłuższy niż 30 dni,
 - wystąpienia innych przypadków korzystania z lokalu w sposób sprzeczny z umową.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
- naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy w zakresie ustalania wysokości czynszu,
 - zaprzestania prowadzenia działalności określonej w § 2 umowy.

§ 13.

Wszelkie zmiany umowy dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14.

Umowa najmu i dzierżawy obowiązuje od dnia do

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16.

Wszelkie spory między stronami rozstrzygane będą polubownie. W wypadku niemożności polubownego załatwienia sporu, spory te będą rozpoznawane przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 17.

Umowę spisano w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA