

UMOWA .../2023

najmu lokali

zawarta w dniur. pomiędzy **Gminą Dmosin**, Dmosin 9, 95-061 Dmosin, NIP: **8331014738**, reprezentowaną przez:

Danutę Supera - Wójta Gminy Dmosin,
przy kontrasygnacie **Urszuli Radzikowskiej – Skarbnika Gminy Dmosin,**
zwaną w treści umowy “Wynajmującym”

a

.....
.....
.....
zwanym dalej “Najemcą”

§ 1.

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal użytkowy znajdujący się na parterze, w budynku położonym w Nagawkach nr 16 o łącznej powierzchni **92,82 m²**, wyposażony 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, który stanowi załącznik Nr 2 do umowy.

§ 2.

W lokalach będących przedmiotem najmu, Najemca będzie świadczył usługi medyczne polegające na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, przy czym dopuszcza się prowadzenie świadczeń w zakresie specjalistycznych usług medycznych w godzinach zapewniających zabezpieczenie potrzeb mieszkańców na wskazane usługi.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu z tytułu umowy najmu, o którym mowa w § 1, miesięczny czynsz wg stawki **zł** netto (słownie złotych: **.../100**) za 1 m² powierzchni użytkowej plus podatek od towarów i usług.
2. W skład czynszu wchodzi opłata za: centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i energię elektryczną.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków – na podstawie odrębnej umowy.
4. Czynsz oraz inne opłaty, do których zapłaty zobowiązany jest Najemca są naliczane poczynając od dnia obowiązywania umowy najmu lokalu.
5. Odpady stałe i odpady medyczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie i na

- jego koszt.
6. Z tytułu prowadzenia działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Gminy Dmosin na dany rok podatkowy.
 7. 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, w przypadku gdy ogłoszony wskaźnik będzie dawał podstawy do podwyższenia obowiązującego czynszu (gdy będzie wyrażał się liczbą dodatnią).
 8. 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 2024 r.
 9. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 8, Wynajmujący zastrzega prawo zmiany wysokości czynszu określonego w ust. 1 z przyczyn niezależnych od Wynajmującego a dotyczących wzrostu opłat wymienionych w ust. 3. Zmiany te wprowadzane będą w drodze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
 10. 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. W przypadku, gdy faktura VAT nie zostanie wystawiona najpóźniej w dniu płatności czynszu określonym w zdaniu pierwszym, najemca jest zobowiązany do dokonania płatności nie później niż w terminie 3 dni od dnia wystawienia tej faktury.
 11. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu, Najemca ma obowiązek zapłaty odsetek ustawowych bez odrębnego wezwania.

§ 4.

1. Najemca jest obowiązany w szczególności:
 - 1) samodzielnie i na własny koszt wyposażyć lokal i dostosować do wymagań związanych ze świadczeniem usług w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej,
 - 2) 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),
 - 3) 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,
 - 4) przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w mieniu Najemcy przez osoby trzecie.
3. Niewykonanie 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 lub do odpłatnego korzystania na innej podstawie prawnej, do bezpłatnego używania lub korzystania przez osoby trzecie, ani też zmieniać przeznaczenia lokali na inne usługi niż określone w §2 niniejszej umowy, jak również dokonywać przeróbek, przebudowy, adaptacji i dobudowy oraz innych zmian w najmowanych lokalach.
2. Naruszenie powyższego zakazu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 6.

Nakłady połączone ze zwykłym używaniem 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 używaniem 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.

Najpóźniej na dzień zakończenia stosunku 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, powstają 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:
 - 1) zajścia któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w § 4 ust. 3 lub § 5 ust. 1 umowy,
 - 2) zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - 3) niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 7 umowy,
 - 4) 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 (z wyłączeniem przypadków nieświadczenia usług z powodu siły wyższej),
 - 5) wystąpienia innych przypadków korzystania z lokalu w sposób sprzeczny z umową.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy w zakresie ustalania wysokości czynszu,
 - 2) zaprzestania prowadzenia działalności określonej w § 2 umowy.

§ 13.

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

§ 14.

Umowa najmu obowiązuje **od dniar. dor.**

§ 15.

Najemca wraz z umową otrzymuje świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku tj. lokalu będącego przedmiotem najmu – stanowiący załącznik Nr 3 do umowy.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17.

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

§ 18.

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 1
do umowy najmu lokalu użytkowego
Nr z dnia r .

Szczegółowy wykaz pomieszczeń lokalu

1)	Magazyn	9,32 m ²
2)	Sala ekspedycyjna	18,99 m ²
3)	Komora przyjęć	4,51 m ²
4)	WC	3,18 m ²
5)	Archiwum	4,31 m ²
6)	Gabinet lekarski	12,75 m ²
7)	Gabinet zabiegowy	15,60 m ²
8)	Poczekalnia 2/3 powierzchni	4,64 m ²
9)	Komunikacja 2/3 powierzchni	11,47 m ²
10)	Pomieszczenie socjalne ½ powierzchni	2,25 m ²
11)	Rejestracja	1,72 m ²
12)	Pomieszczenie porządkowe ½ powierzchni	1,10 m ²
13)	WC ½ powierzchni	2,98 m ²
		
Razem:		92,82 m²

Załącznik nr 2
do umowy najmu lokalu użytkowego
Nrz dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w dniu
pomiędzy **Gminą Dmosin, Dmosin 9, 95-061 Dmosin**
reprezentowaną przez:

.....,
.....

jako “Wynajmującym”
a

.....
.....
.....

jako “Najemcą”

na okoliczność przekazania lokalu użytkowego w Nagawkach 16.

Przedmiotem przekazania jest lokal użytkowy znajdujący się na parterze w budynku położonym w Nagawkach nr 16, zgodnie z wykazem lokalu, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu
Nr z dnia r., o łącznej powierzchni **92,82 m²**,
wyposażony w:

- instalację wodno-kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- centralne ogrzewanie.

Stan techniczny lokalu, w tym znajdujących się w nim instalacji i urządzeń określa się jako dobry. Lokal dostosowany do obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2022, poz. 402).

Lokal zostaje oddany w najem w celu i na warunkach określonych w umowie najmu lokalu z dnia **Nr z dnia r.**

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA