

UMOWA NAJMU - PROJEKT

zawarta dnia w Domaniowie pomiędzy:

Gminą Domaniów, Domaniów 56, 55-216 Domaniów, nr identyfikacyjny NIP: 912-17-16-512, REGON: 931934851, reprezentowaną przez Wójta Gminy Domaniów – Wojciecha Głogulskiego, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....

reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości stanowi działkę gruntu nr 136/4 o pow. 0,2604 ha, położoną w miejscowości Domaniów przy ul. Sportowej Nr 4, zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia o pow. użytkowej parteru – 107,93 m² i piętra – 107,07 m², podpiwniczonym
2. Rzuty piwnicy, parteru i piętra wynajmowanego budynku stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem stanowiącą przedmiot niniejszej umowy nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1, zwaną dalej Ośrodkiem, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej udzielanie świadczeń zdrowotnych przysługujących mieszkańcom gminy Domaniów – zgodnie z ofertą złożoną w ramach pisemnego przetargu nieograniczonego na najem nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia w Domaniowie przy ul. Sportowej 4 na okres 20 lat z przeznaczeniem na świadczenie usług zdrowotnych.
2. Złożona oferta, o której mowa wyżej będzie stanowić załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Najemca jest obowiązany do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko ewentualnych zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności w zakresie usług medycznych. Koszty uzyskania w/w zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.

2. Koszty związane z urządzeniem i wystrojem wnętrza Ośrodka ponosi Najemca we własnym zakresie. Poniesione w tym względzie nakłady finansowe obciążają wyłącznie Najemcę. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów od Wynajmującego.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty z tytułu najmu w wysokościzł (słownie:) netto miesięcznie powiększonej o należny podatek VAT, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Opłata z tytułu najmu jest płatna przez Najemcę co miesiąc, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez BS nr w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT przez Najemcę. Faktura będzie wystawiana do 15 każdego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił najem.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty będą naliczone odsetki ustawowe.
4. Kwota opłaty z tytułu najmu podlega corocznej waloryzacji z uwzględnieniem prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, o czym w przypadku zmiany wysokości czynszu Najemca zostanie pisemnie poinformowany. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy.

§ 5.

1. Najemca będzie ogrzewał wynajmowany Ośrodek na własny koszt z kotłowni, która znajduje się w pomieszczeniach piwnicznych budynku.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia w pełni wszelkich opłat i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności kosztów energii elektrycznej, ścieków, wody, wywozu nieczystości, odpadów niebezpiecznych oraz opłat za media na podstawie odrębnych umów zawartych przez Najemcę z dostawcą usług.
3. Z tytułu prowadzonej działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, na podstawie złożonej deklaracji.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest:
 - 1) używać Ośrodek zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem i bez zgody Wynajmującego nie może czynić zmian sprzecznych z tym przeznaczeniem;
 - 2) stosować powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności: przeciwpożarowe, budowlane, sanitarne;

- 3) przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt naprawy, remonty i konserwację Ośrodka;
 - 4) utrzymywać porządek i czystość w budynku i wokół budynku, łącznie ze schodami i ciągiem pieszo-jezdnym oraz parkingiem;
 - 5) odśnieżać w okresie zimowym schody i ciąg pieszo-jezdny przy budynku;
 - 6) prowadzić książkę obiektu budowlanego i zlecać właściwe badania i terminowo przeglądy określone przepisami prawa;
 - 7) dostosować wynajmowane lokale do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 402);
 - 8) ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych żywiołów, kradzieży mienia, a także posiadać ubezpieczenie OC na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości przez cały okres trwania umowy.
2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może, niezależnie od tytułu lub formy, oddawać Ośrodka, w szczególności w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania, innym podmiotom.
 3. Najemca może podnajmować znajdujące się w Ośrodku pomieszczenia celem prowadzenia w nich działalności związanej ze świadczeniem usług zdrowotnych po uzyskaniu uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego.
 4. Najemca ma prawo do umieszczania na zewnątrz budynku swojego loga czy też innych oznaczeń dotyczących ochrony zdrowia.

§ 7.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 20 lat.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdorazowym braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami a zakresem usług podanym w ofercie.
2. Najemca zobowiązuje się do składania rocznych sprawozdań z realizacji zadań podstawowej opieki zdrowotnej i innych świadczeń medycznych zawartych w ofercie w terminie jednego miesiąca po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 9.

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Najemca zalega z czynszem przez kolejne trzy miesiące bądź naruszy w rażący sposób istotne postanowienia umowy.
2. Rozwiązanie umowy z skutkiem natychmiastowym następuje na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 10.

1. Wynajmujący i najemca mają prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej z uzasadnieniem.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) nie wywiązywania się Najemcy jako zakładu opieki zdrowotnej z zobowiązań wynikających z umowy;
 - 2) braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami, a zakresem usług podanych w ofercie;
 - 3) likwidacji lub upadłości Najemcy.
3. Na żądanie Wynajmującego, Najemca ma obowiązek dostarczenia mu sprawozdania z wykonywania obowiązków, zwłaszcza w zakresie kwestii wskazanych w ust. 2 .
4. Kontrola zgodności działania Najemcy z ofertą i niniejszą umową będzie sprawowana przez Wynajmującego w oparciu o sprawozdania, o których mowa w ust. 3 oraz poprzez kontrole.

§ 11.

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w terminie 30 dni w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku nie wydania przedmiotu najmu przez Najemcę w terminie o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
3. Zdanie przedmiotu najmu następuje po podpisaniu przez strony niniejszej umowy protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Najemca nie będzie żądał on Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Najemca ma obowiązek odmalowania przedmiotu najmu przed wydaniem go po zakończeniu trwania umowy Wynajmującemu.

§ 12.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
2. Właściwym do rozstrzygania sporów mogących wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Oławie lub właściwy rzeczowo Sąd we Wrocławiu.

§ 14.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca