

## Umowa najmu

Zawarta dnia .....2016 r. w Suchym Dębnie pomiędzy:

Gminą Suchy Dąb, adres ul. Gdańska 17, 33 – 022 Suchy Dąb, Regon 191 67 50 43, Nip 593 10 90 485, zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez Wójta Gminy .....

a

....., adres: .....

KRS ....., Regon ....., Nip ....., zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez .....

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokalu użytkowego składającego się z .... pomieszczeń, o łącznej powierzchni 366,98 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. Gdańskiej 32 w miejscowości Suchy Dąb, na działce nr 101/1 o powierzchni 0,2600 ha, obręb Suchy Dąb, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1G/00113620/0.
2. Wynajmujący oświadcza, że do wynajmowanego lokalu należą następujące pomieszczenia przynależne: kotłownia, ..... *(bez lokali przynależnych do zajmowanych mieszkań)*.
3. Rzuty przyziemia wynajmowanego lokalu i rzuty pomieszczeń przynależnych, stanowią załącznik graficzny do niniejszej umowy.

### § 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem stanowiący przedmiot niniejszej umowy, lokal użytkowy i pomieszczenia przynależne określone w § 1, zwane dalej lokalem, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej udzielanie świadczeń zdrowotnych przysługujących mieszkańcom z terenu Gminy Suchy Dąb, w zakresie zgodnym z treścią oświadczenia do części VI pkt 10 ogłoszenia o przetargu z dnia 7 marca 2016 r., które stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Do podstawowych obowiązków Najemcy należy nieprzerwane udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej jak dla dotychczasowych pacjentów Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Suchym Dębnie oraz świadczeń specjalistycznych zakontraktowanych wcześniej, bez ograniczenia ich dostępności, warunków ich udzielania i jakości, co najmniej na dotychczasowym poziomie w zakresie nie mniejszym niż:
  - poradni lekarza podstawowej opieki zdrowotnej,

- poradni stomatologicznej, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się możliwość współpracy z innym podmiotem medycznym,
- poradni pediatrycznej,
- poradni ginekologiczno-położniczej,
- gabinetu zabiegowego,
- gabinetu szczepień,
- poradni pielęgniarki środowiskowo-rodzinnej,
- poradni położnej środowiskowo-rodzinnej,
- gabinetu medycyny szkolnej,
- prowadzenie poradni stomatologicznej, na podstawie umowy z dotychczasowym stomatologiem lub samodzielnie,
- prowadzenie apteki lub punktu aptecznego, na podstawie umowy z dotychczasowym podmiotem lub samodzielnie.

3. Wynajmujący oświadcza, że wydanie pozostałych pomieszczeń po mieszkaniach wymienionych w części II ust. 4 pkt 2 i 3 ogłoszenia o przetargu z dnia 7 marca 2016 r., nastąpi po ustaniu lub rozwiązaniu dotychczasowych umów najmu i faktycznym ich wydaniu przez dotychczasowych najemców oraz po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego i aneksu do niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Za zgodą stron niniejszej umowy i lokatorów mieszkań wym. w ust. 3, można wprowadzić inne uregulowania dotyczące funkcjonowania mieszkań w lokalu będącym przedmiotem najmu, przed terminem ich wydania.

### **§ 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 możliwości ich zwrotu ze strony Wynajmującego.
2. Koszty związane z urządzeniem i wystrojem wnętrza lokalu ponosi Najemca we własnym zakresie.
3. Nakłady inwestycyjne związane z modernizacją i zagospodarowaniem lokalu i budynku, w którym lokal ten się znajduje oraz nieruchomości gruntowej, na której budynek ten jest posadowiony, w zakresie zgodnym z treścią przedstawionej koncepcji i planów wynikających z części VI ust. 16 ogłoszenia o przetargu, mogą być dokonywane przez Najemcę, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wartość nakładów zalicza się a na

poczet czynszu najmu, po przedstawieniu przez Najemcę odpowiedniej dokumentacji potwierdzającej tę wartość i jej zaakceptowaniu przez Wynajmującego.

4. W przypadku zakwestionowania przez Wynajmującego wartości poniesionych przez Najemcę nakładów strony zleca wycenę poczynionych nakładów niezależnemu biegłemu, który oszacuje wartość robót przy zastosowaniu średnich cen z lokalnego rynku. W przypadku ustalenia przez biegłego niższej wartości nakładów od podanej przez Najemcę, wycena biegłego będzie wiążąca dla stron, a koszty wyceny poniesie wówczas Najemca. W przypadku ustalenia przez biegłego wartości nakładów równej bądź wyższej od podanej przez Najemcę wiążąca jest wartość podana przez Najemcę, a koszty wyceny poniesie wówczas Wynajmujący.
5. Wszelkie działania inwestycyjne Najemcy nie mogą prowadzić do przerw lub ograniczenia zakresu usług, o których mowa w § 2 ust. 2.

#### **§ 4.**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu lokalu w wysokości .....  
(słownie: .....) miesięcznie, powiększonego o należny podatek VAT, na podstawie faktur VAT z zastrzeżeniem §3 ust 3.
2. Czynsz najmu jest płatny przez Najemcę w miesięcznych ratach, na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez Bank ..... nr konta: .....  
w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury VAT do siedziby Najemcy.

#### **§ 5.**

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy:
  - 1) dostęp do instalacji energii elektrycznej,
  - 2) dostęp do instalacji zimnej wody,
  - 3) dostęp do instalacji kanalizacyjnej,
  - 4) możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych na działce nr 101/1,
  - 5) dostęp do instalacji teleinformatycznej,
  - 6) możliwość ustawienia karetki pogotowia na działce nr 101/1,
  - 7) możliwość korzystania z pomieszczeń przynależnych: kotłownia, garaż i innych pomieszczeń gospodarczych.

2. Najemca zawiera umowy z podmiotami świadczącymi usługi w oparciu o instalacje i miejsca wym. w ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 4 i 5 niniejszego paragrafu oraz jest zobowiązany regulować należności wg zasad określonych w odrębnych umowach.
3. Najemca będzie ogrzewał na własny koszt wynajmowany lokal i mieszkania mieszczące się w budynku przy ul. Gdańskiej nr 32, z kotłowni, która jest pomieszczeniem przynależnym. Najemcy przysługuje prawo obciążania kosztami ogrzewania najemców tych lokali mieszkalnych.

## **§ 6.**

1. Najemca zobowiązany jest:
  - 1) używać lokal 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, środowiskowe, o odpadach i utrzymania czystości i porządku.
  - 3) przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżącą konserwację wynajmowanego lokalu;
2. Wynajmujący jest zobowiązany do:
  - 1) zapewnienia swobodnego dostępu do lokalu, a w szczególności korzystania z parkingu położonego na działce nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, w którego skład wchodzi lokal.
  - 2) ubezpieczenie budynku, w którym znajduje się lokal od ognia i innych zdarzeń losowych oraz w zakresie: OC i NNW,
  - 3) prowadzenie książki obiektu budowlanego i zlecenie właściwych badań i przeglądów określonych przepisami prawa.
3. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może, niezależnie od tytułu lub formy, oddawać lokalu, w szczególności w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania, innym podmiotom prawa, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Najemca może podnajmować pomieszczenia w wynajmowanym lokalu celem prowadzenia w nich działalności związanej ze świadczeniem usług stomatologicznych w oparciu o kontrakt z NFZ i z prowadzeniem apteki.

### **§ 7.**

1. Przejęcie lokalu i wstąpienie Najemcy w prawa strony umowy nastąpi na podstawie podpisanego protokołu zdawczo – odbiorczego, po rozpoczęciu likwidacji Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej, nie wcześniej niż 14 dni od dnia opublikowania uchwały Rady Gminy Suchy Dąb w sprawie likwidacji Gminnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Suchym Dębnie w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, zgodnie z postanowieniem części X ust. 2 ogłoszenia o przetargu z dnia ..... 2016 r. i z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 niniejszej umowy
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony na 20 lat, począwszy od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

### **§ 8.**

1. Jeśli Najemca zalega z czynszem przez kolejne trzy miesiące Wynajmujący ma prawo do jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy i NFZ o zamiarze rozwiązania umowy oraz jednoczesnym wyznaczeniu Najemcy 7 - dniowego terminu na uregulowanie zaległych świadczeń czynszowych i bezskutecznym upływie tego terminu.
2. Jeśli Najemca naruszałby w rażący sposób istotne postanowienia umowy, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy i NFZ o zamiarze rozwiązania umowy oraz jednoczesnym wyznaczeniu Najemcy 7 - dniowego terminu na zaprzestanie naruszeń innych istotnych postanowień umowy i bezskutecznym upływie tego terminu.

### **§ 9.**

Najemca ma prawo jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku całkowitej niemożności używania lokalu, albo istotnego utrudnienia w jego używaniu zgodnie z umową, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu NFZ i wezwaniu Wynajmującego do usunięcia stwierdzonych przeszkód w terminie jednego miesiąca od daty jego otrzymania.

#### **§ 10.**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie 1.000 złotych (*jeden tysiąc 00/100 złotych*) za każdy przypadek nieświadczenia którejkolwiek z usług wymienionych w § 2 ust. 2 w wskazanym tam zakresie. Jeżeli brak świadczenia dotyczyć będzie więcej niż jednej usługi, kara umowna zostanie naliczona dla każdej z tych usług z osobna.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie odpowiadającej równowartości rocznego czynszu najmu brutto według stawki aktualnej na dzień rozwiązania umowy w przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu z przyczyn wskazanych w § 8 ust. 2.
3. Wynajmujący jest uprawniony do naliczania kar umownych niezależnie ze wszystkich tytułów wskazanych w ust. 1 i 2.
4. Wynajmujący ma prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania w zakresie przekraczającym naliczone kary umowne.

#### **§ 11.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 12.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny.
2. Właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy jest rzeczowo właściwy sąd powszechny siedziby Wynajmującego.

#### **§ 13.**

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

---

Wynajmujący

---

Najemca