

Umowa najmu nr
zawarta w Starym Polu dnia

pomiędzy:

Gminą Stare Pole

ul. Marynarki Wojennej 6, 82-220 Stare Pole

NIP: 5792058318

reprezentowaną przez

Marka Szczypiora – Wójta Gminy

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....

NIP:, REGON

zwaną dalej „Najemcą”

zwanych wspólnie „Stronami”

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem samodzielnego lokalu użytkowego (zwany w dalszej części umowy „lokałem” lub „przedmiotem najmu”) o łącznej powierzchni 374,67 m², nie stanowiącego odrębnego przedmiotu własności, położonego w budynku Urzędu Gminy Stare Pole w Starym Polu przy ul. Marynarki Wojennej 6, posadowionym na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 643/1, obręb Stare Pole, dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1M/00019352/7.
2. Wynajmujący oświadcza, iż lokal nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 umowy.
3. Najemca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie ochrony zdrowia i spełnia warunki udzielania świadczeń opieki zdrowotnej w rodzaju podstawowa opieka zdrowotna zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych a także posiada aktualny na dzień zawarcia umowy kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie

§ 2

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 umowy w celu prowadzenia przychodni lekarskiej.
2. Najemcy znany jest stan techniczny nieruchomości na dzień podpisania niniejszej umowy i nie wnosi co do tego żadnych zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy na dostawę mediów (za wyjątkiem centralnego ogrzewania) we własnym zakresie. Koszty z tym związane obciążają Najemcę.

4. W zakresie niniejszej umowy Najemca uprawniony jest umieścić na budynku Wynajmującego, w którym znajduje się przedmiot najmu szyld identyfikujący Najemcę i określające podstawowe informacje o działalności przez niego prowadzonej. Miejsce umiejscowienia szyldu Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym.
5. W przypadku innych szyldów, reklam, tablic informacyjnych Najemca zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego o wyrażenie zgody na ich umieszczenie oraz uzgodnienie miejsca i treści zamieszczonych na nich informacji.
6. W zakresie umowy Najemca oraz pacjenci korzystający z usług Najemcy uprawnieni są do korzystania z miejsc parkingowych umiejscowionych na nieruchomości Wynajmującego o której mowa w § 1 ust. 1 umowy.

§ 3

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 marca 2016 r. do dnia 29 lutego 2020 r.

§ 4

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości zł netto według następującego wyliczenia:
powierzchnia lokalu: $374,67 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2 = \dots \text{ zł}$
2. Do czynszu netto określonego w ust. 1 doliczony zostanie każdorazowo podatek VAT w obowiązującej na dzień wystawienia faktury stawce.
3. Czynsz płatny będzie na konto Gminy Stare Pole wskazane na fakturze z góry, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Najemcy. Za dzień zapłaty uważa się obciążenie rachunku bankowego Najemcy.
4. W razie opóźnienia z zapłatą należności naliczone zostaną odsetki ustawowe.
5. Czynsz najmu określony w § 4 ust. 1 waloryzowany będzie raz w roku w miesiącu kwietniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, począwszy od roku 2017.
6. Oddanie części nieruchomości w bezpłatne używanie nie zwalnia Najemcy od obowiązku uiszczania od tej powierzchni czynszu w wysokości określonej w ust. 1.
7. Najemca zobowiązuje się do wpłaty kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia Wynajmującego związane z realizacją niniejszej umowy, w tym w szczególności z tytułu odszkodowania za zniszczenie lub pogorszenie przedmiotu najmu. Kaucja zwrócona zostanie Najemcy po zakończeniu umowy najmu i dokonaniu wszelkich rozliczeń z umową związanych. Kaucja nie jest oprocentowana.

§ 5

Koszty i opłaty

1. Najemca zobowiązany jest ponosić wszelkie inne opłaty związane z należyłą eksploatacją przedmiotu najmu, w tym w szczególności podatek od nieruchomości.

2. Budynkiem w którym znajduje się lokal administruje Urząd Gminy Stare Pole. Urząd Gminy rozliczać będzie koszty centralnego ogrzewania według powierzchni, tj. koszt całkowity ogrzewania budynku w danym okresie rozliczony zostanie w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej budynku a następnie pomnożony przez powierzchnię użytkową lokalu. Z tego tytułu Wynajmujący wystawiać będzie refaktury VAT.
3. Koszty związane z przeglądami określonymi w przepisach prawa budowlanego obciążają Wynajmującego.

§ 6

Podnajem i bezpłatne używanie

1. Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowy podnajmu z podmiotami: świadczącymi usługi pielęgniarские oraz indywidualną praktykę dentystyczną. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie części przedmiotu najmu tym podmiotom w podnajem lub w bezpłatne używanie.
2. W innych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie części przedmiotu najmu jedynie na rzecz podmiotów świadczących usługi pielęgniarские lub specjalistyczne usługi medyczne. Najemca zobowiązany jest wystąpić do Wynajmującego o uzyskanie takiej zgody wraz z uzasadnieniem w jaki sposób zmieni to dostępność usług medycznych dla pacjentów.
3. W przypadku podnajmu części nieruchomości na rzecz podmiotów określonych w ust. 1 stawka czynszu z tytułu podnajmu nie może dwukrotności stawki z tytułu wynajmu nieruchomości obowiązującej w danym okresie określonej w § 4 ust. 1.
4. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kserokopię umowy podnajmu lub użyczenia w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

§ 7

Zakres świadczeń medycznych Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest w trakcie całego okresu trwania umowy zapewnić świadczenie usług medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, na podstawie kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.
2. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do usług medycznych określonych w ust. 1 w godzinach:
 - a. od poniedziałku do piątku:
 - b. w soboty:
3. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę ginekologa w ilości godzin miesięcznie.
4. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę pediatrę w ilości godzin miesięcznie.
5. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę w ilości godzin miesięcznie.
6. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę w ilości godzin miesięcznie.
7. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę w ilości godzin miesięcznie.

8. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę w ilości godzin miesięcznie.
9. Najemca zobowiązuje się zapewnić świadczenie usług medycznych przez lekarza specjalistę w ilości godzin miesięcznie.

§ 8

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest na swój koszt:
 - 1) dbać o czystość i porządek na terenie przedmiotu najmu,
 - 2) dokonywać bieżącej konserwacji i napraw przedmiotu najmu.
2. Najemca uprawniony jest dostosować przedmiot najmu do profilu działalności określonej w ust. 1, w szczególności w zakresie wynikającym z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. W przypadku konieczności zgłoszenia robót budowlanych w organie administracji architektoniczno-budowlanej lub uzyskania decyzji pozwolenia na budowę w celu wykonania tych robót, Najemca zwróci się do Wynajmującego o wydanie zgody na dysponowanie lokalem na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przedstawiając jednocześnie zakres planowanych robót i ich dokumentację budowlaną.
4. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o wykonaniu poszczególnych o których mowa w ust. 3. Najemca zobowiązany jest uwzględnić uwagi Wynajmującego zgłoszone przed lub w trakcie odbioru robót. W przypadku posiadania przez Najemcę inspektora nadzoru, Wynajmujący może zgłosić uwagi po konsultacji z inspektorem nadzoru.

§ 9

Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania niniejszej umowy posiadać ubezpieczenie:
 - a. odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
 - b. mienia będącego przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązany jest każdorazowo przedstawiać Wynajmującemu kopię polis z tytułu ubezpieczeń określonych w ust. 1 niezwłocznie po ich zawarciu, nie później niż w terminie 14 dni od ich zawarcia.

§ 10

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że podstawową formą odszkodowania są kary umowne.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w przypadku:
 - a. odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości 50.000 zł,
 - b. wypowiedzenia przez Narodowy Fundusz Zdrowia kontraktu na świadczenie usług w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej z przyczyn leżących po stronie Najemcy – w wysokości 50.000 zł,

- c. nieprzedstawienia Wynajmującemu kopii polisy określonej w § 9 ust. 1 lit. a lub b – w wysokości 10.000 zł,
 - d. nieprzedstawienia Wynajmującemu kserokopii kontraktu z NFZ w terminie wskazanym w § 11 ust. 1 – w wysokości 10.000 zł,
 - e. braku zapewnienia udzielania świadczeń przez któregośkolwiek lekarza specjalisty w zakresie określonym w niniejszej umowie – w wysokości 1.000,00 zł za każdy przypadek naruszenia umowy.
3. Zapłata kary umownej nastąpi po obciążeniu nią Najemcy notą księgową, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
 4. W przypadku szkody przewyższającej naliczoną karę umowną Wynajmujący uprawniony jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie uzupełniające.

§ 11

Rozwiązanie umowy

1. Strony ustalają, iż umowa ulega rozwiązaniu w przypadku gdy Najemca nie uzyska kontraktu na świadczenie usług medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej ze skutkiem na ostatni dzień obowiązywania kontraktu. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu kserokopię kontraktu w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania.
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie jedynie w przypadku, gdy Najemca zagwarantuje dotychczasowym pacjentom możliwość korzystania z usług medycznych innego zakładu opieki zdrowotnej.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w którym wypowiedzenie nastąpiło w przypadku:
 - 1) podjęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - 2) opóźnienia w płatności czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
 - 3) ograniczenia świadczenia usług medycznych określonych w § 7 umowy,
 - 4) rażącego naruszenia innych zapisów umowy, w tym powtarzającym się braku zapewnienia udzielania świadczeń przez któregośkolwiek lekarza specjalistę w zakresie określonym w niniejszej umowie.

§ 12

Zwrot przedmiotu najmu

Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, opróżniony ze wszelkich osób i rzeczy, nie stanowiących własności Wynajmującego. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów i ulepszeń dokonanych na przedmiocie umowy. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w terminie wskazanym przez Wynajmującego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 13

Klauzula salwatoryjna

Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy okażą się nieważne lub bezskuteczne nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia umowne. W takim przypadku Strony

zobowiązują się zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienie zastępcze, których cel gospodarczy będzie równoważny do celu postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

§ 14

Zmiana umowy

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie określonym w § 7 umowy Strony dopuszczają zmianę jedynie godzin dostępności świadczenia usług medycznych.
3. Nie wymaga zmiany umowy waloryzacja czynszu o której mowa w § 4 ust. 5, która dokonywana jest pisemnym powiadomieniem dokonywanym przez Wynajmującego listem poleconym lub osobiście.

§ 15

Obowiązki informacyjne

1. Poza przypadkami określonymi w umowie Strony zobowiązują się do informowania o zmianach danych lub sytuacji faktycznej albo prawnej mających wpływ na skuteczność niniejszej umowy.
2. Korespondencję uważa się za doręczoną jeżeli została wysłana na adres podany w *petitum* umowy, lub wskazanym później przez Stronę, po dwukrotnym bezskutecznym awizowaniu przez operatora pocztowego.

§ 16

Przepisy końcowe

1. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca