WÓJT GMINY
Dębowiec
43-426 Dębowiec
ul. Katowicka 6

Załącznik nr 2
do ogłoszenia o przetargu z dnia
25.05.2020 r.

UMOWA NAJMU

zawarta w Dębowcu w dniu ..... pomiędzy Gminą Dębowiec z siedzibą w Dębowcu przy ul. Katowickiej 6, 43-426 Dębowiec, NIP 548-23-76-202 reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Dębowiec Tomasza Branny
przy kontrasygnacie ... .
zwaną w dalszym ciągu umowy **"Wynajmującym"**
a
.....
zwanym w dalszym ciągu umowy **"Najemcą"**

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal użytkowy - ośrodek zdrowia o powierzchni użytkowej 201 m^2 oraz związany z nim udział w części wspólnej korytarza i przedsionka wynoszący 1/2 z 25,90m^2 zlokalizowany na parterze budynku przy ul. Katowickiej 3 w Dębowcu. Lokal składa się z dwóch gabinetów lekarskich, gabinetu zabiegowego, punktu szczepień, pomieszczenia rejestracji, dwóch poczekalni, dwóch pomieszczeń WC, dwóch pomieszczeń magazynowych, pomieszczenia porządkowego, pomieszczenia dla personelu, szatni.
   Przedmiot najmu i części wspólne oznaczone są w **załączniku nr 1** do umowy.
2. Grunt związany z działalnością gospodarczą 350 m^2.
3. Przedmiot najmu jest własnością Gminy Dębowiec.
4. Przedmiot najmu winien być użytkowany na działalność związaną z ochroną zdrowia co najmniej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej..
5. Wynajmujący oświadcza, że przeznaczenie przedmiotu najmu jest zgodne z funkcją określoną przy budowie obiektu i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

7. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 4.
8. Każda inna działalność, niż określona w ust. 4, którą zamierzałby prowadzić Najemca na terenie przedmiotu najmu musi być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego niezwłocznie po wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 12 ust 1.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił podstawę ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy oraz porównania go ze stanem przedmiotu najmu w momencie zwrotu Wynajmującemu.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą obowiązującą od dnia.....

§ 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł (słownie..... złotych) + podatek VAT naliczony wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz najmu, będzie co roku aktualizowany o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość zaktualizowanego czynszu zostanie przez Wynajmującego ustalona do 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku przez kolejnych 12 miesięcy. Zmiana wysokości czynszu w tym zakresie nie wymaga zmiany umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz z dołu w terminie do ostatniego dnia miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej do 15 dnia miesiąca, przelewem na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu naliczone będą odsetki w wysokości wynikającej z przepisów prawa.

5. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania przedmiotu najmu
6. Najemca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w oparciu o stawki tego podatku określane corocznie przez Radę Gminy Dębowiec.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do:
   a) złożenia deklaracji na wywóz odpadów komunalnych,
   b) zawarcia umowy z Gmina Dębowiec na odprowadzanie ścieków,
   c) złożenia informacji / deklaracji na podatek od nieruchomości.
2. Najemca zobowiązuje się do pokrywania Wynajmującemu kosztów świadczeń dodatkowych za:
   a) dostawę gazu do celów grzewczych (co. i cwu.) - opłata zryczałtowana, płatna co miesiąc, wyliczana w następujący sposób: 380 m^3 x cena 1 m^3 gazu, określona na podstawie aktualnej faktury wystawionej przez dostawcę gazu z uwzględnieniem podatku VAT,
   b) dostawę energii elektrycznej - opłata zryczałtowana, płatna co miesiąc, wyliczana w następujący sposób: 30% ogólnego zużycia dla budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu określonego na podstawie aktualnej faktury wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej z uwzględnieniem podatku VAT,
   c) dystrybucje energii elektrycznej - opłata zryczałtowana, płatna co miesiąc, wyliczana w następujący sposób: 30% ogólnego zużycia dla budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu określonego na podstawie aktualnej faktury wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej z uwzględnieniem podatku VAT,
   d) dostawę wody - opłata zryczałtowana, płatna co miesiąc, wyliczana w następujący sposób w ilości .....m^3 (co stanowi iloczyn 0,48 m^3 razy ilość zatrudnionych) razy cena 1 m^3 określona na podstawie aktualnej faktury wystawionej przez dostawcę wody z uwzględnieniem podatku VAT,
   e) odprowadzanie ścieków w ilości odpowiadającej ilości zużytej wody zgodnie z pkt. d) razy cena 1 m^3 określona przez odbiorcę ścieków z uwzględnieniem podatku VAT.
3. Na koszty świadczeń dodatkowych, o których mowa w ust. 2, Wynajmujący wystawi faktury VAT z terminem płatności 14 dni. Zapłata winna nastąpić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca na własny koszt jest zobowiązany do doprowadzenia stanu technicznego lokalu do aktualnych wymogów w zakresie świadczenia usług ochrony zdrowia.
2. Na konkretne rozwiązania w ramach robót wymienionych w ust. 1, Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego. W tym celu Najemca przedkłada Wynajmującemu dokumentację planowanych robót.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt utrzymywać przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji.
4. Najemca na własny koszt ma prawo wykonywać prace modernizacyjne i remontowe w przedmiocie najmu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Nie wymagają zgody, o której mowa w ust. 4, jedynie te prace, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki drzwiowej i okiennej.
6. Zakazuje się ingerencji w elewację budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca na własny koszt jest obowiązany do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, decyzji i zgód, właściwych organów jeżeli takie będą wymagane.

§ 7

1. Uzyskanie zgody, o której mowa w § 6 ust. 4, wymaga uprzedniego złożenia przez Najemcę pisemnego wniosku skierowanego do Wynajmującego wraz z wskazaniem zakresu planowanych prac, terminu ich wykonania, materiałów które będą użyte, sposobu wykonania prac.
2. Jeżeli planowane prace wymagają dokumentacji opracowanej przez osoby uprawnione, to dokumentacja taka powinna być dołączona do wniosku, o którym mowa w ust. 1.
3. Wynajmujący, może wezwać Najemcę do złożenia dodatkowych wyjaśnień, które winny być przedstawione na piśmie.
4. Zgoda Wynajmującego na wykonanie prac lub odmowa udzielenia zgody zostanie przekazana Najemcy w formie pisemnej w terminie do 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku, o którym mowa ust. 1.
5. Wynajmujący może uzależnić udzielenie zgody na wykonanie prac od złożenia przez Najemcę oświadczenia o zrzeczeniu się w stosunku do Wynajmującego roszczeń o zwrot nakładów na przedmiot najmu.

§ 8

1. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia okresowych kontroli w zakresie sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu oraz wykonania robót określonych w § 6 umowy, z obowiązkowym udziałem przedstawiciela Najemcy, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o zamiarze kontroli.
2. Wynajmujący ma prawo wstępu, w obecności wskazanego przedstawiciela Najemcy, na teren przedmiot najmu celem wykonania obowiązków właściciela wynikających z przepisów prawa, a w szczególności kontroli wskazanych w art. 62 ustawy prawo budowlane.
3. Książkę obiektu budowlanego prowadzi Wynajmujący.
4. Protokoły z kontroli, o których mowa w ust. 2 będą udostępniane Najemcy, który jest zobowiązany na własny koszt wykonać zalecenia pokontrolne w nich zawarte.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do:

a) przekazania Wynajmującemu, dokumentacji projektowej, pozwoleń, zgód i decyzji właściwych organów na podstawie, których prowadzone były roboty budowlane oraz określały spełnienie warunków przeciw pożarowych oraz sanitarnych wraz z nabytymi prawami autorskimi do tych dokumentów najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w § 13 ust. 5.
b) przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, przeciw pożarowych i innych związanych z używaniem przedmiotu najmu,
c) dbania o porządek, czystość i estetykę na terenie przedmiotu najmu oraz w najbliższym sąsiedztwie.

§ 10

1. Najemca oświadcza, że przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, związane z korzystaniem lub przebywaniem na terenie Przedmiotu najmu, chyba, że winę ponosi osoba trzecia, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia o odpowiedzialności cywilnej.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną z tytułu eksploatacji przedmiotu najmu i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub przyczynami

zewnętrznymi wyższego rzędu, np. wyłączenie prądu, uderzenie pioruna itp. oraz ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich.

3. W przypadku wysunięcia roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 przez osoby trzecie względem Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich związanych z tym obciążeń finansowych Wynajmującego, a w szczególności odszkodowań, kosztów postępowania sądowego, o których Najemca zostanie poinformowany na piśmie niezwłocznie gdy Wynajmujący poweźmie informacje o takiej sprawie.

§ 11

1. Wynajmujący obowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu.
2. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca obowiązany jest do posiadania ubezpieczenia:

   a) majątku wniesionego do przedmiotu najmu,

   b) od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez siebie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12

1. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności roszczeń o zapłatę czynszu, kosztów świadczeń dodatkowych, o których mowa w § 5 ust. 2 umowy, odsetek, a także roszczeń o naprawienie szkody, Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy Wynajmującemu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu + VAT.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Najemcę na oprocentowane konto bankowe będące własnością Wynajmującego nr: .....
3. Wynajmujący może w trakcie obowiązywania umowy dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 1, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku dokonania potrącenia, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. Kaucja wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 2, podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w terminie 14 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy.

§ 13

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy Najemca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie przedmiot najmu w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Do czasu przejęcia przedmiotu najmu Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotności czynszu netto obowiązującego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
3. Najemca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U.z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.) w zakresie obowiązku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, ponad normalne zużycie.
5. Z wydania nieruchomości Wynajmującemu po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 14

Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu najmu do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.

§ 15

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może występować o zgodę Wynajmującego, o której mowa w ust. 1 po uprzednim dostarczeniu mu pełnej informacji o podmiocie i planowanym zakresie działania na terenie przedmiotu umowy lub jego części.

§ 16

1. Umowa w uzasadnionych przypadkach może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron wyrażonego na piśmie.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do usunięcia uchybień w sytuacji gdy:
    a) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczaniem określony w § 1 ust. 4 lub wyrażonym w zgodzie, o której mowa § 1 ust. 8,
    b) Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy, w szczególności § 4 ust. 5-6, § 5, § 9, § 11 ust. 2, § 12 ust. 4, § 15 umowy.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego nie krótszego niż jeden miesiąc terminu do usunięcia uchybień w sytuacji gdy:
    a) Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób powodujący jego niszczenie, co znajduje potwierdzenie w protokołach z kontroli wskazanych w § 8 ust. 1 i 2 umowy,
    b) Najemca nie wykonuje zaleceń pokontrolnych, o których mowa w § 8 ust. 4 umowy.
    c) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
    d) najemca nie wypełnił obowiązku określonego w § 13 ust 3 umowy.

§ 17

1. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron, rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w tym porozumieniu.
2. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego na podstawie § 16 ust. 2, Najemcy będzie przysługiwał zwrot poniesionych nakładów w wysokości określonej w operacie szacunkowym, wykonanym na zlecenie Wynajmującego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkowa poniesionych nakładów z uwzględnieniem ich amortyzacji.

3. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Najemcę na podstawie § 16 ust. 2 z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego, wszelkie nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego.
4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana w sytuacjach określonych w § 16 ust. 3 i 4 wszelkie nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego
5. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego, nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego.
6. Nakłady poniesione przez Najemcę, na które Wynajmujący nie wyraził zgody, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy zostaną usunięte przez Najemcę w terminie wskazanym przez Wynajmującego lub przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Sprawy sporne nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 21

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący Najemca

Załączniki:
1. Rzut parteru - ośrodek zdrowia

WÓJT GMINY DĘBOWIEC
mgr inż. Tomasz Branny