

## UMOWA NAJMU (wzór)

zawarta w dniu ..... w Daleszycach pomiędzy:

Gminą Daleszyce, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Daleszyce Wojciecha Furmanka zwanym dalej „**Wynajmującym**” przy kontrasygnacie Skarbnika Jadwigi Głozowskiej

a

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w ..... zarejestrowaną w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez .....

zwanym dalej „**Najemcą**”

Na podstawie .... Uchwały Rady Miejskiej w Daleszycach w sprawie likwidacji Samorządowego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Daleszycach strony umowy zgodnie postanawiają, co następujące:

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia położonej w Daleszycach przy ul. ...., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2374 o pow. 018 ha, oraz właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia położonej w Szczecinie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 730/3 o pow. 0,39 ha.
2. Przedmiotem umowy jest najem części budynków, opisanych szczegółowo w ust. 1 składających się z pomieszczeń o pow. .... wraz z znajdującym się w nich majątkiem ruchomym wyszczególnionym w spisie inwentaryzacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy oraz w protokole zdawczo- odbiorczym określającym stan tego mienia oraz parking samochodowy.
3. Wydanie przedmiotu najmu wraz z majątkiem ruchomym, o którym mowa w ust. 2 nastąpi w dniu 30 czerwca 2009 roku. W przypadku, gdy Wynajmujący w uzgodnionym terminie nie przekaze przedmiotu najmu strony zgodnie oświadczają, że skutki prawne związane z wydaniem przedmiotu najmu następują z dniem 30 czerwca 2009 roku.
4. Wynajmujący przekaze Najemcy cesje praw do umów o dostawę mediów do obiektu określonego wyżej. Wynajmujący wchodzi w miejsce Samorządowego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Daleszycach jako strona tych umów z dniem 1 lipca 2009 roku. Koszty poniesie Najemca.
5. Strony zgodnie postanawiają, że Najemcy przysługuje prawo nabycia majątku ruchomego, o którym umowa w ust. 2 wg cen amortyzacyjnych.
6. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia pomieszczeń wspólnie użytkowanych pacjentom i pracownikom innych podmiotów gospodarczych działającym w wynajmowanych budynkach Ośrodków Zdrowia.

## §2

Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w wynajmowanych budynkach, o których mowa w §1 ust. 2 wyłącznie niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej i udzielania w nim świadczeń zdrowotnych w zakresie nie mniejszym niż określony w umowie ze Świętokrzyskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia.

## §3

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że przedmiot najmu i rzeczy ruchome będą wykorzystywane na potrzeby Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Daleszycach, który udzielać będzie świadczeń zdrowotnych dla mieszkańców Miasta i Gminy Daleszyce w zakresie...*(nie mniejszym niż określony w umowie z Świętokrzyskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia)* zapewniając powszechność i dostępność tych usług dla mieszkańców Miasta i Gminy. Zmiana działalności prowadzonej przez Najemcę w przedmiocie najmu będzie mogła nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia, koncesje itp. niezbędne do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1 .
3. Najemca zobowiązany będzie do:
  - 1) wykonywania swoich praw wynikających z umowy najmu w sposób nie utrudniający innym użytkownikom lokali znajdujących się w budynkach, korzystania z przedmiotowej nieruchomości i z obiektów przeznaczonych do wspólnego użytku,
  - 2) przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie bhp i ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) utrzymywania przedmiotu najmu i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, sanitarnym, estetycznym,
  - 4) ubezpieczenia na własny koszt mienia Najemcy znajdującego się w przedmiocie najmu.
4. Wszelkie koszty bieżących napraw i remontów przedmiotu umowy w okresie obowiązywania umowy ponosi wyłącznie Najemca.

#### §4

1. Najemca ma obowiązek wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu najmu, ani jego części bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca ma obowiązek dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Remonty bieżące oraz konserwacje przedmiotu najmu będą wykonywane przez Najemcę na jego koszt z częstotliwością zgodną z technologią i zasadami prawidłowej gospodarki.
4. Najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich istotnych zmianach dotyczących Najemcy, a w szczególności o zmianie formy prowadzenia działalności gospodarczej, zmianie osób uprawnionych do reprezentowania Najemcy, zmianie nazwy, bądź adresu siedziby. W przypadku zaniechania tego obowiązku wszelkie pisma oraz oświadczenia wymienione w niniejszej umowie doręczone pod ostatni wskazany adres siedziby Najemcy uważa się za skutecznie doręczone. Po wydaniu przedmiotu najmu będzie on siedzibą Najemcy.
5. Najemcy przysługiwać będzie dodatkowo, po uzyskaniu każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego prawo wykonania na własny koszt robót niezbędnych do przystosowania obiektu dla celów prowadzonej zgodnie z §2 działalności.
6. Nakłady poniesione z kapitalnym remontem przedmiotu najmu ponosi Wynajmujący oraz w przypadku, gdy Najemca poniesie nakłady na przedmiot najmu w związku z wykonaniem prac, o których mowa w zdaniu pierwszym ustępu przysługiwać Mu będzie prawo potrącenia całości kwoty poniesionych nakładów z czynszu najmu.
7. Jeżeli przeprowadzenie prac, o których mowa w ust. 6 wymagać będzie uzyskania uzgodnień i zezwoleń właściwych organów administracji, Najemca obowiązany będzie uzyskać takie uzgodnienia i zezwolenia we własnym zakresie przed przystąpieniem do wykonywania przedmiotowych prac, a Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą w tym zakresie. Prace te wymagają zgody Wynajmującego.
8. Wynajmujący zezwala Najemcy na umieszczenia na zewnątrz obiektu, będącego przedmiotem najmu, bez jakichkolwiek dodatkowych opłat, oznaczeń i reklam NZOZ Najemcy. W przypadku, gdy umieszczenie reklam lub oznaczeń będzie wymagało uzyskania stosownych zezwoleń, Najemca uzyska takie zezwolenia własnym staraniem i na własny koszt.

#### §5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie zobowiązany do płacenia Wynajmującemu czynszu w wysokości ..... zł netto miesięcznie powiększony o należny podatek VAT. Czynsz będzie płacony z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca (z góry za rok kalendarzowy najmu w terminie .....do....) na podstawie faktury dostarczonej Najemcy przez Wynajmującego.
2. Czynsz powyższy może być również realizowany w świadczeniu polegającym na dokonaniu na przedmiocie dzierżawy nakładów, których obowiązek dokonania nie leży po stronie Najemcy. W celu realizacji uprawnienia, o którym mowa w ust. 2 Najemca może przedstawić Wynajmującemu propozycję zakresu przedmiotowych świadczeń wraz z terminem ich wykonania i wartością. W przypadku zaakceptowania propozycji przez Wynajmującego czynsz określony w ust. 1 zostanie zastąpiony świadczeniem określonym w ust. 2 na zasadach określonych między stronami.
3. Strony zgodnie postanawiają, że w okresie trzech lat od zawarcia niniejszej umowy Wynajmujący dokonuje każdego roku waloryzacji czynszu, określonego w ust. 1 proporcjonalnie do wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
4. Strony zgodnie postanawiają, że począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany czynszu najmu w oparciu o obowiązujące ceny wolnorynkowe po uprzednim trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na konie miesiąca kalendarzowego.
5. Strony ustalają jednocześnie, iż w zakresie oddanych do dyspozycji Najemcy liczników elektrycznych, wodomierzy, numerów telefonicznych, Najemcy przysługuje prawo żądania od Wynajmującego przeniesienia na siebie praw z umów zawartych między Wynajmującym a dostawcami usług (o ile nie stanowią inaczej), względnie do podpisania tego rodzaju umów we własnym zakresie za pisemną zgodą Wynajmującego. W takim przypadku koszty za media regulował będzie wyłącznie Najemca, we własnym zakresie.
6. Obowiązek opłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem 1 lipca 2009 roku.
7. Nieterminowe regulowanie należności uprawnia Wynajmującego do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
8. Podatki i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

## §6

1. Najemca zobowiązuje się do dnia 31 stycznia każdego roku składać Wynajmującemu sprawozdanie z realizacji swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy za rok poprzedni.
2. Wynajmującemu służy prawo kontroli prawidłowego wykonywania obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej umowy oraz żądanie udostępnienia wszelkich dokumentów z tym związanych niezastrzeżonych odrębnymi przepisami.

## §7

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas ....(*oznaczony*, nie krótszy jednak aniżeli 3 lata.)
2. Każda ze stron może umowę rozwiązać za zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący rozwiązuje umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli:
  - Najemca do dnia 31 stycznia danego roku z wyłącznej winy nie zawrze z ŚWONFZ umowy, o której mowa w §2 na pełny zakres usług medycznych na dany rok kalendarzowy.
  - Najemca naruszy warunki umowy, a w szczególności nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania czynszu za pełne dwa okresy lub świadczeń innego rodzaju, podnajmie lub poddzierżawi mienie bez zgody Wynajmującego lub też nie wywiązuje się z obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
  - w przypadku powtarzających się interwencji mieszkańców, skarg i wniosków na jakość świadczonych usług.
  - Najemca będzie dewastował przedmiot najmu lub zaniedbywał go, narażając na trwałe obniżenie wartości użytkowej lub estetycznej.
  - Najemca bez zgody Wynajmującego wykona przeróbki budowlane przedmiotu najmu.
  - Najemca będzie rażąco naruszał inne postanowienia umowy.
4. Z chwilą rozwiązania umowy nastąpi zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu.

## §8

1. W terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu, Najemca przedstawi Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczenia OC z obowiązującymi przepisami prawa medycznego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu i rzeczy ruchomych od zdarzeń losowych tj. od ognia, powodzi, itp., i zobowiązuje się do utrzymania tego ubezpieczenia przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy.
3. W przypadku wystąpienia szkód z winy Najemcy, które zostaną w całości lub części pokryte przez Ubezpieczyciela, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania do pełnej wysokości szkody.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za jego szkody wynikłe z powodu zdarzeń losowych, jak również nie ponosi odpowiedzialności cywilnoprawnej wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku zdarzeń na terenie przedmiotu najmu.

## **§9**

1. Najemca zobowiązuje się ponieść koszty związane z należytą eksploatacją przedmiotu najmu.

## **§10**

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad bezpieczeństwa oraz przepisów bhp i przeciwpożarowych.
2. Najemca zobowiązuje się do ochrony przedmiotu najmu przed dewastacją i zniszczeniem, a nadto do utrzymywania go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Zobowiązanie to dotyczy również części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania.
3. Najemca ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt wykonać naprawy bieżące i konserwacje lokalu, w tym instalacje wewnętrzne w obrębie przedmiotu najmu. W przypadku zaniechania tego obowiązku, Wynajmujący jest uprawniony do wstępu na teren lokalu po wcześniejszym zawiadomieniu Najemcy.
4. O wystąpieniu awarii urządzeń lub instalacji Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego, pod rygorem ponoszenia kosztów ich naprawy oraz kosztów będących następstwami zwłoki w usunięciu awarii.
5. Najemca bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie nie ma prawa podejmować lub bezpłatnie używać przedmiotu najmu osobom trzecim za wyjątkiem osób świadczących usługi medyczne.
6. Najemca winien korzystać z przedmiotu najmu w sposób nie utrudniający pozostałym użytkownikom budynku korzystania z ich lokali.

## **§11**

Jeżeli od pomiotu najmu będą należne świadczenia publiczno-prawne to będzie ponosił je Najemca.

## **§12**

1. Wszelkie opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy będzie ponosił Najemca.

### **§13**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2009 roku pod warunkiem podpisania tego dnia przez Najemcę protokołu przejęcia przedmiotu najmu i przyjęcia pracowników na okres nie krótszy niż 2... jak w oświadczeniu wraz z wykazem pracowników zgodnie z zał. Nr 3 do umowy.
2. Strony zgodnie oświadczają iż w przypadku nie zawarcia umowy z ŚWONFZ bez winy Najemcy traci moc zobowiązanie zawarte w ust. 1 .

### **§14**

Zwrot przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku nie przystąpienia przez Wynajmującego do czynności zdawczo-odbiorczych przedmiotu najmu w terminie ustalonym przez strony niniejszej umowy przyjmuje się, że skutki prawne związane ze zwrotem przedmiotu najmu nastąpiły w/w ustalonym terminie.

### **§15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§16**

1. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania postanowień umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym według siedziby Wynajmującego.

### **§17**

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy którą po odczytaniu zgodnie podpisano.

1. Spis zdawczo-odbiorczy
2. Inwentaryzacja



