

## Umowa najmu (WZÓR)

Zawarta w dniu .....2023 r., pomiędzy Gminą Rybno ul. Długa 20, 96-514 Rybno; NIP 8371692261; REGON 750148466, reprezentowaną przez **Wójta Gminy Rybno – Damiana Jaworskiego przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy - Grażyny Dybiec**, zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a

.....  
(imię, nazwisko / firma/ miejsce zamieszkania/siedziba/adres/Nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru/REGON/NIP)

reprezentowanym przez .....  
(imię/nazwisko/uprawnienie do reprezentacji)

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Ośrodka Zdrowia o powierzchni użytkowej 270,04 m<sup>2</sup>; nieruchomość położona jest w miejscowości Rybno przy ul. Parkowej 1A w Rybnie i objęta jest KW Nr..... Prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie
2. Przedmiotem najmu jest wynajem części pomieszczeń:
  - powierzchnia użytkowa .....
  - 1/3 powierzchni użytkowej wspólnej .....

### § 2

1. W wyniku rozstrzygnięcia kursu na „Świadczenie usług medycznych oraz wynajem pomieszczeń z przeznaczeniem na świadczenie usług medycznych” w nowo wybudowanym Ośrodku Zdrowia, Wynajmujący wynajmuje Najemcy i oddaje do użytkowania lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, wyposażony w:
  - a) Instalacje wodno-kanalizacyjną
  - b) Instalację elektryczną
  - c) Centralne ogrzewanie
2. Szczegółowy zakres lokali określa załącznik Nr 1 do umowy
3. Wyposażenie lokalu zostanie określone w protokole zdawczo-odbiorczym.

### § 3

1. Wynajmujący oddaje z dniem .....roku, a Najemca bierze w najem do używania przedmiot najmu na prowadzenie świadczeń opieki zdrowotnej dla mieszkańców Gminy Rybno, w zakresie ....., na podstawie kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia. Inne świadczenia zdrowotne mogą być udzielane niezależnie od umów z NFZ.
2. Strony zgodnie ustalają, że świadczenia opieki zdrowotnej, o których mowa w ust. 1 będą obejmować co najmniej:  
.....

#### § 4

Najemca będzie płacił Wynajmującemu co miesiąc czynsz za wynajem pomieszczeń oraz inne opłaty:

1. Czynsz za lokal w wysokości 15,00 zł za m<sup>2</sup> netto + podatek VAT 23%
2. Czynsz miesięczny wynosi ..... m<sup>2</sup> x 15,00 zł + VAT 23%
3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił opłaty z tytułu:
  - a) centralnego ogrzewania wraz z ciepłą wodą na podstawie zużycia gazu Najemca zostanie obciążony Notą księgową przez Gminę Rybno wg zajmowanej powierzchni
  - b) dostarczenia zimnej wody oraz odprowadzeni nieczystości płynnych – na podstawie odrębnej umowy wg wskazań wodomierzy - cena za 1 m<sup>3</sup> wg ceny gminnej (ilość zużytej wody oraz nieczystości płynnych z wodomierzy z części wspólnych będzie dzielona w równych częściach na wynajmujące podmioty)
  - c) za pobór energii elektrycznej Najemca będzie obciążany na podstawie otrzymanej przez Wynajmującego faktury wg podliczników (zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych będzie dzielona w równych częściach na wynajmujące podmioty)
  - d) odpady stałe i odpady medyczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie na podstawie odrębnej umowy.
4. Zapłata czynszu będzie następować z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca na konto Wynajmującego w **Banku Spółdzielczym numer 69 9283 0006 0034 0135 2000 0010 na podstawie wystawionej i doręczonej Najemcy faktury**
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszu. Zmiana stawki czynszu może być dokonywana raz w roku ze skutkiem od 1 stycznia o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS, bez potrzeby sporządzania aneksu, przy czym za okresy płatności poprzedzające miesiąc ogłoszenia obwieszczenia wystawiona będzie faktura z wyrównaniem wartości czynszu.

#### § 5

1. W ramach Umowy Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
  - a) Najemcę obciąża obowiązek utrzymania nieruchomości zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz w zakresie realizacji przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w należytej czystości.
  - b) Obszar działania zakładu opieki zdrowotnej prowadzony przez Najemcę będzie obejmował co najmniej obszar gminy Rybno.
  - c) Najemca będzie ubezpieczał przedmiot umowy przez okres trwania niniejszej umowy od szkód, jakie wywołać mogą siły natury lub działania osób trzecich. Ponadto, Najemca zobowiązany jest do zawarcia pozostałych ubezpieczeń przewidzianych dla przedsięwzięć gospodarczych, w szczególności ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności medycznej.
  - d) Przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej.
  - e) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w mieniu Najemcy przez osoby trzecie.
  - f) Strony zgodnie ustalają, iż bieżące utrzymanie nieruchomości, a w szczególności wynajmowanych lokali w Ośrodku Zdrowia należy do Najemcy i odbywa się na jego koszt

2. Nie wykonanie obowiązków wymienionych w ust. 1 jest równoznaczne z używaniem przedmiotu najmu niezgodnie z umową i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

## § 6

1. W czasie trwania umowy strony dopuszczają zmianę rodzaju i zakresu świadczeń, przy obopólnej zgodzie na podstawie zawartego aneksu.
2. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć lub poddzierżawić osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego może podnajmować pomieszczenia w lokalu tylko i wyłącznie podmiotom świadczącym usługi zdrowotne

## § 7

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku .
2. Najemca ma prawo dokonania remontów i modernizacji przedmiotu najmu, tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i uzgodnieniu z nim na piśmie sposobu rozliczania kosztów i nakładów poniesionych w związku z remontem kapitalnym i ulepszeniami.
3. W wypadku braku pisemnej zgody Wynajmującego co do sposobu rozliczeń kosztów i pisemnych uzgodnień, o których mowa w ust. 2 Najemca nie może żądać i zrzeka się zwrotu poniesionych na przedmiot najmu kosztów nakładów, bez względu na ich rodzaj i wysokość.
4. Prowadzenie prac związanych z modernizacją przedmiotu umowy, nie może ograniczać zakresu zadań Najemcy związanych z udzielaniem świadczeń medycznych.

## § 8

1. Nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę na zasadzie art. 681 Kodeksu cywilnego.
2. Najemca obowiązany jest do naprawiania, na zasadach ogólnych, wszelkich szkód w mieniu będącym przedmiotem najmu na podstawie niniejszej umowy.
3. Wynajmującego obciążają naprawy lokali, które nie mają charakteru napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a także dbałość o stan techniczny budynku i jego instalacji

## § 9

1. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy ujawni się potrzeba wykonania robót, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zawiadomić go o tym niezwłocznie.
2. Uchybienie temu obowiązkowi przez Najemcę zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lokalu.

## § 10

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia .....do dnia.....

## § 11

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy Najemca zmniejszy zakres świadczonych usług medycznych w stosunku do zapisów zawartych w § 3 pkt. 2 bez zgody Wynajmującego.

## § 12

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie w trybie porozumienia stron.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia jeżeli Najemca:
  - a) używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) zalega z płatnością czynszu co najmniej za dwa okresy płatności,
  - c) nie będzie posiadał zawartego kontraktu na świadczenie usług medycznych w zakresie ..... na dany rok, zawartego z NFZ.
  - d) zaprzestał lub ograniczył realizację świadczeń do których się zobowiązał.
  - e) dokona remontów bądź ulepszeń bez zgody Wynajmującego.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy Wynajmujący nie zwraca nakładów poniesionych na przebudowę i remont pomieszczeń najmu przechodzą one na własność Wynajmującego bez zapłaty dla Najemcy.

## § 13

Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu w terminie 14 dni po zakończeniu umowy przedmiot najmu zgodnie z warunkami niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.

## § 14

Wszelkie zmiany uzupełnienia i rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 15

Wszystkie spory pozostałe w związku ze stosowaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## § 16

W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego

## § 17

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

Wynajmujący :

Najemca:

.....

.....