

UMOWA NAJMU

zawarta dnia w Dąbrówce pomiędzy:

Gminą Dąbrówka, ul. Tadeusz Kościuszki, 05-252 Dąbrówka, NIP 125 133 47 85, zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym” w imieniu której działa:

Radosław Korzeniewski – Wójt Gminy Dąbrówka przy kontrasygnacie

Dorota Banaś - Skarbnika Gminy Dąbrówka

a

.....
.....
.....

reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem budynku położonego w Dąbrówce przy ul. Tadeusza Kościuszki 16 na nieruchomości o oznaczeniu geodezyjnym nr 61/4, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA1W/00063925/1, w którym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem najmu o łącznej powierzchni 234,82 m².
2. Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem stanowiące przedmiot niniejszej umowy pomieszczenia określone w załączniku, o którym mowa w § 1, zwane dalej Lokalem, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej udzielanie świadczeń zdrowotnych przysługujących mieszkańcom Gminy Dąbrówka - zgodnie z ofertą złożoną w ramach pisemnego przetargu ograniczonego na najem lokalu w celu świadczenia usług medycznych.
2. Złożona oferta, o której mowa w ust. 1 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 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 prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
2. Koszty związane z urządzeniem i wystrojem wnętrza lokalu ponosi Najemca we własnym zakresie. Poniesione w tym względzie nakłady finansowe obciążają wyłącznie Najemcę. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów od Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu w wysokościzł (słownie: netto miesięcznie powiększonego o należny podatek VAT.
2. Najemca zapłaci czynsz Wynajmującemu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry za miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez PBS w Wyszkanie nr 21 8931 0003 0100 8919 2040 0001, niezależnie od daty doręczenia faktury.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty będą naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji z uwzględnieniem prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, o czym w przypadku zmiany wysokości czynszu Najemca zostanie pisemnie poinformowany. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy.
5. Zgodnie ze złożoną ofertą najemca może być zwolniony z czynszu w zamian za przeprowadzone remonty na podstawie odrębnie zawartego porozumienia.

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia w pełni wszelkich opłat i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności kosztów energii elektrycznej, ścieków, wody, wywozu nieczystości, odpadów niebezpiecznych oraz opłat za media na podstawie odrębnych umów zawartych przez Najemcę z dostawcą usług.
2. Wynajmujący informuje, iż w budynku przychodni znajduje się jedna kotłownia, która dostarcza ciepłą wodę i ogrzewa wszystkie lokale znajdujące się w budynku tj. Lokal i lokale mieszkalne znajdujące się na pierwszym piętrze. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kosztami ogrzewania i ciepłej wody na podstawie refaktur, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
3. Z tytułu prowadzonej działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości na podstawie złożonej deklaracji.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest:
 - 1) używać Lokal zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem, ponadto bez zgody Wynajmującego nie może czynić zmian sprzecznych z tym przeznaczeniem;
 - 2) stosować powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności: przeciwpożarowe, budowlane, sanitarne;
 - 3) przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżące naprawy, remonty i konserwację Lokalu i znajdujących się w nim urządzeń;
 - 4) utrzymywać porządek i czystość w Lokalu i wokół budynku, łącznie ze schodami oraz parkingiem;

- 5) do odśnieżania w okresie zimowym schodów i ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku, odśnieżanie parkingu leży po stronie Wynajmującego;
 - 6) do zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu;
 - 7) do zapewnienia dostosowania Lokalu do wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019 r., poz. 595).
2. 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 z zastrzeżeniem ust. 3.
 3. Najemca może podnajmować znajdujące się w Lokalu pomieszczenia celem prowadzenia w nich działalności związanej ze świadczeniem usług medycznych w oparciu o kontrakt z NFZ lub specjalistyczną prywatną praktyką lekarską po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 10 (dziesięć) lat tj. od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2031 r.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdorazowym braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami a zakresem usług podanym w ofercie.
2. Najemca zobowiązuje się do składania rocznych sprawozdań z realizacji zadań podstawowej opieki zdrowotnej i innych świadczeń medycznych zawartych w ofercie w terminie do 31 stycznia każdego roku.

§ 9

Wynajmujący ma prawo jednostronnego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeśli Najemca:

- 1) zalega z czynszem za okres co najmniej dwa miesiące i nie ureguluje zaległości pomimo wezwania zawierającego dodatkowy termin płatności;
- 2) Zalega z zapłatą innych należnych Wynajmującemu świadczeń za okres co najmniej 6 miesięcy.
- 3) W sposób rażąco narusza postanowienia umowy.

§ 10

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej z uzasadnieniem ważnych powodów, w szczególności pilnej konieczności wykorzystania Lokalu na inne cele publiczne.

2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) Nie wywiązywania się Najemcy jako zakładu opieki zdrowotnej z zobowiązań wynikających z umowy;
 - 2) Nie wywiązywania się Najemcy jako zakładu opieki zdrowotnej z zobowiązań wskazanych w ofercie, w tym w zakresie zagwarantowania opieki medycznej, w szczególności braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami, a zakresem usług podanych w ofercie;
 - 3) niewywiązania się Najemcy z obowiązków sprawozdawczych określonych w umowie, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu przez Wynajmującego.
 - 4) Likwidacji Najemcy.
3. Na żądanie Wynajmującego, Najemca ma obowiązek dostarczenia mu sprawozdania z wykonywania obowiązków, zwłaszcza w zakresie kwestii wskazanych w ust. 2
4. Kontrola zgodności działania Najemcy z ofertą i niniejszą umową będzie sprawowana przez Wynajmującego w szczególności w oparciu o sprawozdania, o których mowa w ust. 3.

§ 11

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, w następujących terminach:
 - 1) W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu umowy;
 - 2) W przypadku rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia lub upływu okresu obowiązywania umowy z końcem dnia określonego odpowiednio jako ostatni dzień okresu wypowiedzenia lub data końcowa obowiązywania umowy.
2. W przypadku nie wydania przedmiotu najmu przez Najemcę w terminie o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu za każdy miesiąc opóźnienia.
3. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie § 10 ust 2 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20.000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych).
4. Wydanie oraz zwrot przedmiotu najmu następuje po podpisaniu przez Strony niniejszej umowy protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. Najemca nie będzie żądał od Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Najemca ma obowiązek odmalowania przedmiotu najmu przed wydaniem go po zakończeniu trwania umowy Wynajmującemu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1429, z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
3. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/W (Dz. Urz. U. E. z dnia 4.05.2016 r., L 119) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) dla których Administratorem jest Wójt Gminy Dąbrówka. Wójt Gminy Dąbrówka realizuje obowiązki Administratora danych osobowych, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych osób, które Najemca wskazał ze swojej strony do realizacji niniejszej umowy.

§ 16

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

.....
Wynajmujący

.....
Najemca