

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Gminą Janowiec Kościelny z siedzibą: 13-111 Janowiec Kościelny 62, reprezentowaną przez:

**Piotra Rakoczego** - Wójta Gminy,

**Wiesławę Samsel** - Skarbnika Gminy,

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

.....  
reprezentowaną przez:

.....  
zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy usytuowany na pierwszym piętrze budynku o nadanym numerze porządkowym 149, położonym w Janowcu Kościelnym, którego jest właścicielem.

2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu ... na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z przekazaniem Najemcy kompletu kluczy do lokali i części wspólnych.

3. W skład lokalu wchodzi:

Część odrębna:

Pomieszczenie	Powierzchnia m <sup>2</sup>
Gabinet zabiegowy	26,00
Gabinet lekarski	18,15
Gabinet pielęgniarki środowiskowej i EKG	18,53
Pokój socjalny	8,64
Rejestracja	6,25
<b>Razem</b>	<b>77,57</b>

Część wspólna:

Pomieszczenie	Powierzchnia m <sup>2</sup> ( wyliczona proporcjonalnie )
poczekalnia	26,54
sanitariat	8,55
Klatka schodowa	29,20
<b>Razem</b>	<b>64,24</b>
<b>w wysokości 82,28%</b>	<b>53,22</b>

### § 2

Lokal, o którym mowa w § 1 wyposażony jest w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

### § 3

Najemca przeznaczy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej.

#### § 4

1. Najemca będzie korzystał z drzwi frontowych, a drzwi znajdujące się na zapleczu budynku będą wykorzystywane w celu realizacji dostaw.
2. Najemca umożliwi korzystanie z sanitariatu, klatki schodowej, poczekalni dla podmiotu, którego lokal znajduje się na tym samym piętrze i jest przedmiotem odrębnej umowy najmu z właścicielem tj. gminą Janowiec Kościelny.
3. Sposób użytkowania i koszty eksploatacyjne, w tym utrzymanie czystości, opłatę za pobór i odprowadzanie ścieków z części wspólnych pomieszczeń Najemca ustali indywidualnie z odrębnym podmiotem najmu, o którym mowa w ust.2

#### § 5

Najemca pokrywa koszty poboru energii elektrycznej, wody, stałych i płynnych odpadów komunalnych, centralnego ogrzewania.

#### § 6

Wynajmujący ubezpieczy budynek od szkód będących następstwem zdarzeń losowych, w wyniku których mogłoby dojść do zniszczenia lokalu, z wyjątkiem ubezpieczenia sprzętu, towaru i innych rzeczy stanowiących własność Najemcy.

#### § 7

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na cele określone w § 3.

#### § 8

1. Wynajmujący ustala czynsz najmu płatny z góry w wysokości .....zł miesięcznie ( słownie:.....) powiększony o podatek od towarów i usług należny w danym okresie.
2. Kwota czynszu może ulec podwyższeniu raz w roku kalendarzowym o wskaźnik inflacji ogłoszony przez uprawnione organy.
3. Najemca ponosi ponadto koszty związane z podatkiem od nieruchomości według stawek ustalonych dla nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w terminie określonym w fakturze wystawionej przez Wynajmującego, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

#### § 9

1. Najemca na własny koszt dokona adaptacji lokalu w taki sposób aby zalecenia odpowiednich służb i instytucji dotyczące prowadzenia podstawowej opieki zdrowotnej zostały spełnione.
2. Wszelkie trwałe ulepszenia związane z adaptacją, poprawą funkcjonalności i estetyki lokalu obciążają Najemcę, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
3. Zmiany naruszające substancję lokalu, a w szczególności przebudowa ścian wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i spełnienia wymagań prawa budowlanego.

#### § 10

Wynajmujący zobowiązuje się do odsnieżania chodnika przylegającego do ściany frontowej budynku.

#### § 11

Najemca może wykorzystać ścianę frontową budynku w zakresie niezbędnym do umieszczenia szyldu i reklamy.

#### § 12

Wynajmujący ma prawo dostępu do wnętrza lokalu, w sytuacji gdy zajdą okoliczności zdarzeń wywołanych siłą wyższą, w celu skutecznego zabezpieczenia lokalu przed zniszczeniem.



### § 13

W trakcie użytkowania wszelkie naprawy lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego w lokalu dokonywane są na koszt Najemcy.

### § 14

Najemca nie może podnajmować lokalu bez zgody Wynajmującego.

### § 15

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. Przy wydaniu Nieruchomości w związku z rozwiązaniem Umowy, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, opisujący stan techniczno-użytkowy lokalu.
3. W przypadku niewydania lokalu po zakończeniu trwania Umowy, Najemca z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
4. W przypadku, gdy poniesiona przez Wynajmującego szkoda wywołana brakiem wydania Nieruchomości przez Najemcę przekracza wartość zastrzeżonej kary umownej Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia pozostałej części szkody na zasadach ogólnych.

### § 16

Umowa najmu zostaje zawarta na okres od 01.01.2021 do 31.12.2023 r.

### § 17

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

1. użytkowania niezgodnie z przeznaczeniem
2. nie dostarczenia w terminie do 20 października 2020 roku potwierdzenia uzyskania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.
3. nie rozpoczęcia działalności ośrodka zdrowia od 01.01.2021 roku
4. nie wypełnienia zobowiązań deklarowanych w ofercie wynajmu

### § 18

Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.

### § 19

Zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 20

W sprawach nieunormowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 21

Strony dążą do polubownego załatwienia spraw, a w przypadku sporu sprawa zostanie poddana pod rozstrzygnięcie Sądowi właściwemu dla siedziby Wynajmującego.

### § 22

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z której dwie są dla Wynajmującego, a jedna dla Najemcy.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**