

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w

Gminą Borki z siedzibą 21-345 w Borkach ul. Wojska Polskiego 41, posiadającą nr NIP 538-185-00-04, nr REGON 431019885, reprezentowaną przez: Radosława Salatę – Wójta Gminy Borki przy, zwaną w dalszej części „Wynajmującym”,

a

.....

reprezentowanym przez zwanym w dalszym ciągu „Najemcą”,

o treści następującej;

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy znajdujący się w budynku nr 9 przy ul. Magnoliowej w Borkach oraz lokal użytkowy znajdujący się w budynku nr 5 przy ulicy Parkowej w Woli Osowińskiej.
2. Lokale posiadają powierzchnię użytkową łącznie 298,54 m² i składają się z następujących pomieszczeń:
 - I. Wola Osowińska: gabinety lekarskie (1), gabinet stomatologiczny (1), rejestracja/poczekalnia, gabinet zabiegowy (1), pomieszczenia socjalne i porządkowe (1), pomieszczenie techniczne (1), WC z przedsionkiem dla personelu (1), WC dla pacjentów (1), wiatrołap (1).
 - II. Borki: gabinety lekarskie (2), gabinet stomatologiczny (1), rejestracja/poczekalnia, gabinet zabiegowy (1), pomieszczenia socjalne i porządkowe (1), pomieszczenie gospodarcze (1), WC z przedsionkiem (2), wiatrołap (1), pracownia USG (1).Wykaz poszczególnych pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Lokale wyposażone są w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, c.o.
4. Wynajmujący oświadcza, iż Gmina Borki jest właścicielem lokali użytkowych wskazanych w ust. 1, w których może być prowadzona działalność lecznicza.
5. Przekazanie lokali użytkowych dokonane będzie Najemcy protokołem zdawczo — odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Lokale w dalszej części umowy zwane dalej będą łącznie „Lokalem” lub „przedmiotem najmu”.

§ 2

1. Wynajmowany Lokal przeznaczony jest na działalność z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej i stomatologicznej w oparciu o umowy zawierane z NFZ lub innymi płatnikami tych świadczeń, z dopuszczeniem dodatkowych prywatnych praktyk lekarskich, stomatologicznych i rehabilitacyjnych.

§ 3

1. Ustanawia się miesięczny czynsz w wysokości zł/m² netto do którego zostanie doliczony obowiązujący podatek VAT.

2. Najemca poza czynszem zobowiązany będzie do uiszczania opłat wynikających z użytkowania lokalu, tj. za energię elektryczną, wodę, ścieki, zakup oleju opałowego, odbiór nieczystości stałych i odpadów medycznych oraz podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu najmu w tym remontów i napraw bieżących oraz ubezpieczenia budynku, administrowania budynkiem oraz przeprowadzanie przeglądów technicznych przewidzianych w Prawie Budowlanym (w tym prowadzenie książki obiektu) i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wszystkie opłaty za dostarczone media niezbędne do funkcjonowania lokalu Najemca ponosić będzie na podstawie zawartych z ich dostawcami umów, które zobowiązany jest zawrzeć w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy najmu a kopie tych umów niezwłocznie przekazać Wynajmującemu.

3. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.

4. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu, Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w zapłacie czynszu.

5. Czynsz najmu jest należny za każdy miesiąc kalendarzowy obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku obowiązku zapłaty czynszu najmu przez niepełny miesiąc kalendarzowy, kwota czynszu zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości dni trwania obowiązku jego zapłaty.

§ 4

1. Zmianę czynszu strony wprowadzają w formie aneksu do niniejszej umowy.

2. Bez aneksu, w drodze pisemnego powiadomienia, czynsz najmu określony w § 3 ust.1 niniejszej umowy waloryzowany będzie przez Wynajmującego corocznie z dniem 1 kwietnia o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji ogłoszony przez Prezesa GUS, zaokrąglony w górę do pełnych złotych.

§ 5

Przy obejmowaniu w posiadanie lokalu przez Najemcę strony protokolarnie ustalają stopień zużycia elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych lokalu.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się ;

a/ użytkować wynajęty lokal z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem i nie prowadzić działalności sprzecznej z interesem społecznym,

b/ do przestrzegania zasad współżycia społecznego,

c/ nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję Lokalu lub budynku, przy czym nie są uważane za zmiany substancji lokalu: zaprowadzenie w pomieszczeniach dodatkowego oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia i innych tego rodzaju urządzeń, jeżeli sposób ich zaprowadzenia nie jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami..

2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt Lokalu, wyposażenia, sprzętu, przedmiotów wniesionych bądź zainstalowanych przez Najemcę w Lokalu, wszelkich zrealizowanych przez Najemcę ulepszeń i nakładów, w tym adaptacyjnych - od wszystkich ryzyk (ALLRisks), według wartości odtworzeniowej nowej. Polisę taką Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej w ciągu 7 dni od zawarcia umowy i posiadać przez cały okres trwania umowy. Najemca zobowiązany będzie do przedkładania Wynajmującemu kolejnych polis w terminie 3 dni roboczych od daty wygaśnięcia poprzedniej polisy, tak, by zabezpieczały one cały okres obowiązywania umowy.

3. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, z zaznaczeniem, że obejmuje także odpowiedzialność cywilną Najemcy, na sumę nie niższą niż 100 000 zł (w tym również dla rozszerzenia OC najemcy), w szczególności za szkody na osobach i mieniu powstałe bezpośrednio lub pośrednio na skutek lub w związku z prowadzoną przez niego działalnością, a także za wszelkie szkody mogące powstać w związku z używaniem lub prowadzeniem działalności w Lokalu lub mogące być następstwem działania personelu, sprzętu, wyposażenia lub urządzeń Najemcy, z włączeniem szkód powstałych wskutek rażącego niedbalstwa Najemcy. Polisę taką Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej w ciągu 7 dni od zawarcia umowy. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia/przedkładania kolejnej/kolejnych polis w terminie 3 dni roboczych od daty wygaśnięcia poprzedniej polisy, tak, by zabezpieczały one cały okres obowiązywania umowy.

4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczenia zawierających zrzeczenie się roszczeń regresowych wobec Wynajmującego.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom lub uszkodzenia przedmiotów znajdujących się w Lokalu.

6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Najemcy lub klientów Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, w szczególności nie odpowiada za szkody wyrządzone rzeczom ruchomym Najemcy lub wniesione do przedmiotu najmu, na skutek zalania, ognia, włamania, kradzieży lub innych zdarzeń losowych.

§ 7

1. Najemca Lokalu jest obowiązany utrzymać zajmowany Lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie drobnych napraw i regularne odnawianie.

2. Poza obowiązkami określonymi w ust 1 oraz obowiązkami określonymi w Kodeksie Cywilnym w przepisach o najmie, obciążają Najemcę następujące obowiązki;

a/ konserwacja i naprawa a w razie potrzeby wymiana podłóg, posadzek, oraz naprawa a w razie potrzeby wymiana ściennych okładzin ceramicznych i innych;

b/ dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi, a w razie potrzeby wymiana;

c/ konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które wyposażony jest lokal.

d/ naprawa i wymiana osprzętu i żarówek oraz zabezpieczeń oświetlenia i instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,

e/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,

f/ odnawianie lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

- malowanie sufitów i ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków,
- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

g/ najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zamontowane w lokalu urządzenia (zabezpieczenie przed kradzieżą, zniszczeniem) oraz zabezpieczeniem obiektu tzn. otwieranie i zamykanie drzwi wejściowych do budynku, nie pozostawianie go bez dozoru.

3. Poza wymienionymi naprawami Najemca lokalu jest obowiązany do napraw szkód wynikłych z jego winy lub winy korzystających z pomieszczeń pacjentów.

4. Najemca Lokalu jest zobowiązany do dbania o teren przyległy do budynku, utrzymywania go w czystości, koszenia trawników i utrzymania zimowego.

5. Z dniem rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest zdać Lokal odnowiony (w stanie nie gorszym, niż Lokal przyjęty), jak również dokonać w lokalu obowiązujących napraw. W przypadku nie spełnienia powyższych warunków Wynajmujący może przejąć lokal protokołem zdawczo – odbiorczym, odnowić, dokonać w nim niezbędnych napraw obciążając kosztami Najemcę.

5. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim Lokal został wydany i zwrócony stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

6. Po zakończeniu najmu Najemca będzie zobowiązany albo do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego albo Wynajmujący zatrzyma nakłady i ulepszenia bez wynagrodzenia (wg wyboru Najemcy dokonanego na piśmie w ciągu 5 dni od dnia zakończenia umowy). Nakłady i ulepszenia dokonane przez Najemcę, których Najemca nie odłączy od Lokalu, przechodzą na własność Wynajmującego. Wartość dokonanych przez Najemcę w okresie obowiązywania umowy ulepszeń przedmiotu najmu, nie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy ani w czasie trwania stosunku najmu, ani po jego zakończeniu.

§ 8

1. Jeżeli przy objęciu Lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien bezzwłocznie zawiadomić Wynajmującego o tym fakcie, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.

2. Najemca może umieszczać bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego szyldy, plakaty, reklamy i inne oznaczenia Najemcy na przedmiocie najmu. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich nośników reklamowych, reklam, szyldów oraz do usunięcia z szyb wszystkich folii reklamowych oraz pozostawi czyste szyby bez żadnych naklejek od wewnątrz jak i z zewnątrz budynku.

§ 9

Koszty napraw szkód w Lokalu oraz urządzeń w budynku wynikłe z winy Najemcy – obciążają Najemcę.

§ 10

1. Dopuszcza się możliwość podnajmu lokalu lub jego części po uprzednim pisemnym poinformowaniu o tym Wynajmującego.

2. Niezachowanie wymogu z ust. 1 uprawnia Wynajmującego do:

- rozwiązania stosunku najmu bez wypowiedzenia;
- obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości 3-cio krotnej miesięcznej kwoty czynszu.

3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, reorganizacji, przejęciu, połączeniu lub podziale swej firmy.

4. W przypadku braku powyższego zawiadomienia lub zgody, Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia i odszkodowania.

§ 11

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia, gdy Najemca:

1. Używa Lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, albo używa lokal w sposób pociągający za sobą zniszczenie lokalu,

2. Narusza w sposób rażący lub uporczywy zasady współzycia społecznego,

3. Zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej dwa miesiące, przy czym o zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący uprzedza Najemcę udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty.

4. Pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wynajmującego, Najemca nie wykonuje swych obowiązków lub innych postanowień umowy i/lub nie przystępuje do jej należytego wykonania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w upomnieniu,

5. Najemca zaprzestanie (zawiesi) działalności leczniczej w Lokalu i nie podejmie jej w terminie określonym w pisemnym upomnieniu Wynajmującego.

§ 12

1. Adaptację lokalu użytkowego pod potrzeby Najemcy związane z prowadzoną działalnością wykonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt za zgodą Wynajmującego bez możliwości zwrotu kosztów.

2. Nakazy i zalecenia różnych instytucji dotyczące lokalu użytkowego a związane z prowadzoną przez Najemcę w tym lokalu działalnością wykonuje Najemca własnym staraniem i na własny koszt za zgodą Wynajmującego bez możliwości zwrotu kosztów.

3. W przypadku wykonania remontu obciążającego Wynajmującego dopuszcza się możliwość wykonania tego remontu przez Najemcę na podstawie odrębnej umowy pisemnej pod rygorem nieważności określającej zakres remontu i zasady rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów remontu.

§ 13

Najemca/ osoby reprezentujące Najemcę oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego o tym, że:

- a) Administratorem moich danych osobowych – imienia, nazwiska, telefonu, adresu e-mail, miejsca zamieszkania (dalej: dane osobowe) jest: Gmina Borki (dalej: Administrator).
- b) Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych u Administratora to: inspektor@cbi24.pl,
- c) Dane osobowe przetwarzane będą w następujących celach:
 - w celu realizacji uzasadnionego interes Administratora i Wykonawcy w postaci zawarcia i wykonania Umowy z dnia..... (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. b i f RODO),
 - w celu wykonania obowiązków prawnych ciążących na Administratorze w związku z realizacją Umowy, w szczególności obowiązku prowadzenia rachunkowości i rozliczeń podatkowych (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. c RODO),
 - w celu ustalenia, dochodzenia i obrony roszczeń pomiędzy Stronami (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
- d) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz ich niepodanie uniemożliwia zawarcie i wykonanie Umowy,
- e) Przetwarzanie danych osobowych może zostać powierzone przez Administratora podmiotom działającym w jego imieniu, w szczególności podmiotom świadczącym usługi prawne, IT, transportowe, kurierskie, pocztowe, serwisowe.
- f) Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego w rozumieniu RODO (poza terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego).
- g) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny dla realizacji umowy, po czym dane będą przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń lub przez okres wymagany przepisami prawa podatkowego.
- h) posiadam prawo: dostępu do treści swoich danych (art. 15 RODO); sprostowania danych (art. 16 RODO), usunięcia danych (art. 17 RODO), IV. ograniczenia przetwarzania (art. 18 RODO), V. przenoszenia danych (art. 20 RODO), VI. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania jego danych osobowych (art. 21 RODO).
- i) Realizacja powyższych uprawnień, może odbywać się poprzez wskazanie swoich żądań przesłane Inspektorowi Ochrony Danych na adres e-mail: inspektor@cbi24.pl.
- j) przedstawiciele Wykonawcy mają prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO.

§ 14

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony 10 lat, tj. od 1 lutego 2021 r. do 31.01.2031 r.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1 miesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu po rozwiązaniu najmu, dotychczasowy Najemca zobowiązany jest opłacać wynagrodzenie za użytkowanie za każdy miesiąc według dotychczas pobieranej stawki. Wynajmujący ma również prawo dodatkowo obciążyć Najemcę karami umownymi w wysokości 2/30 stawki czynszowej za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

Należność ta będzie płatna bez osobnych wezwań do 10-go każdego miesiąca następującego po miesiącu kalendarzowym bezumownego użytkowania.

4. Faktyczne zajmowanie przedmiotu najmu przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu nie będzie uznawane przez Strony za przedłużenie Umowy w sposób dorozumiany.

§ 15

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z niniejszą umową (w tym płatności czynszu, opłat eksploatacyjnych do dnia zawarcia umów przez Najemcę, odpowiedzialności odszkodowawczej Najemcy i odpowiedzialności z tytułu kar umownych, a także wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu), Najemca wpłaci na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości dwukrotnego miesięcznego czynszu, tj. w kwocie zł (słownie zł:), w terminie 7 dni od zawarcia umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego o nr: Brak wpłaty kaucji w tym terminie stanowi podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. W przypadku należytego wykonania Umowy kaucja zostanie zwrócona Najemcy w całości po zakończeniu umowy, w terminie od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 7. ust.5 umowy.

3. W przypadku powstania roszczeń po stronie Wynajmującego, w tym dotyczących płatności czynszu, opłat publicznoprawnych, opłat eksploatacyjnych, z tytułu kar umownych lub wystąpienia szkody w mieniu Wynajmującego, Najemca wyraża zgodę na potrącenie przez Wynajmującego jego należności z kaucji, zwrotowi w takim przypadku na rzecz Najemcy podlega różnica pomiędzy kwotą kaucji zabezpieczającej a kwotą roszczeń Wynajmującego. W przypadku gdy wysokość roszczeń Wynajmującego przekroczy wysokość kaucji, Wynajmujący zastrzega prawo dochodzenia od Najemcy roszczeń przekraczających kwotę kaucji. W przypadku zmniejszenia lub wyczerpania kaucji w toku stosunku najmu, Najemca ma obowiązek uzupełnienia kwoty Kaucji do kwoty wskazanej w ust. 1 w ciągu 7 dni.

4. Kwota kaucji, zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy nie później niż w terminie 45 dni od dnia zwrotu Lokalu, po uprzednim odliczeniu przez Wynajmującego wszelkich kwot, do pobrania których Wynajmujący jest uprawniony zgodnie z niniejszą Umową.

§ 16

1. Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego Najemca nie może przenosić na osoby trzecie jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu względem Wynajmującego, bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego.
3. Spory rozstrzygane będą przez Sąd właściwy według siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzano w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

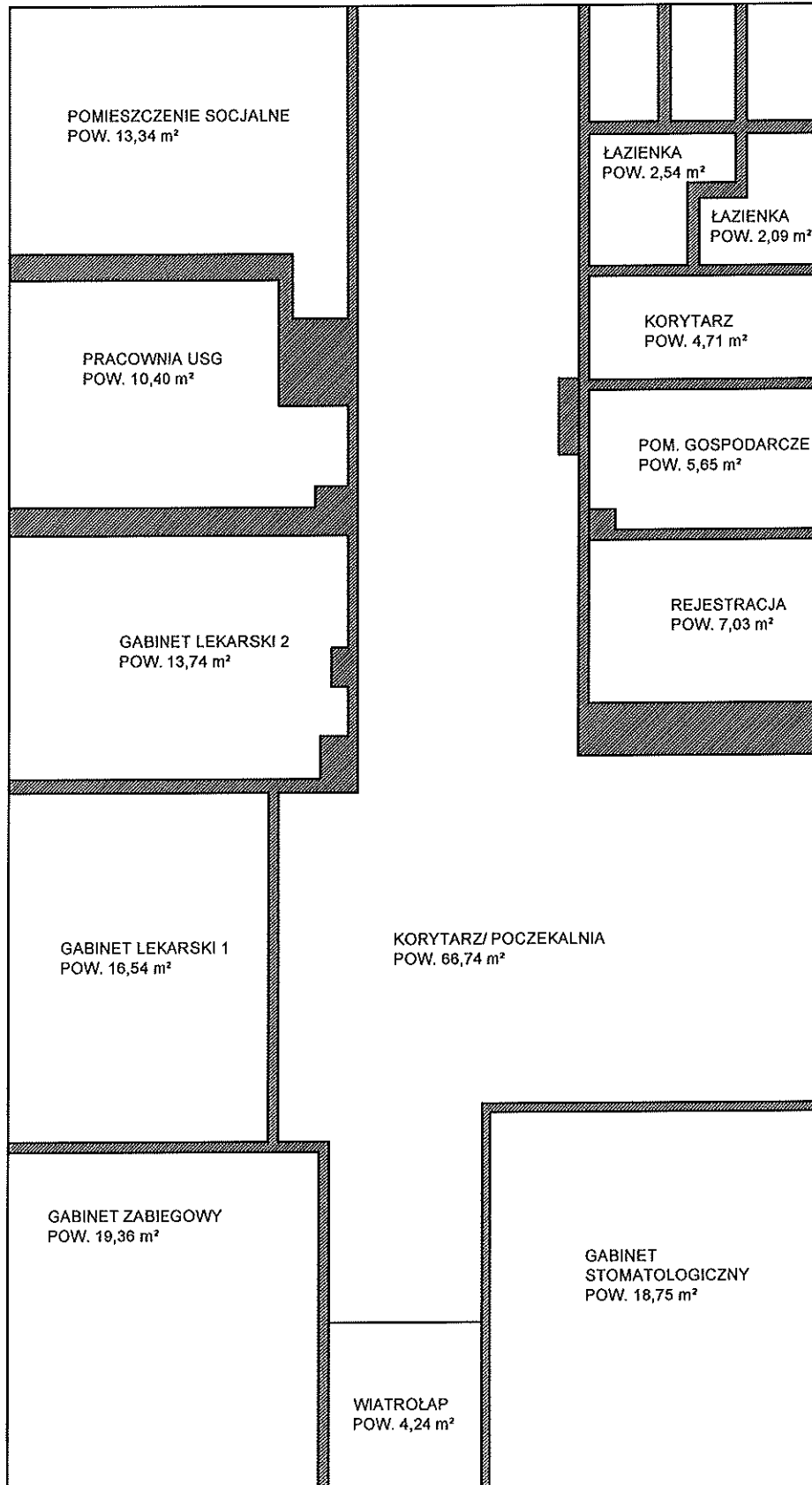
.....

Załączniki:

1. Rozkład pomieszczeń
2. Protokół zdawczo odbiorczy

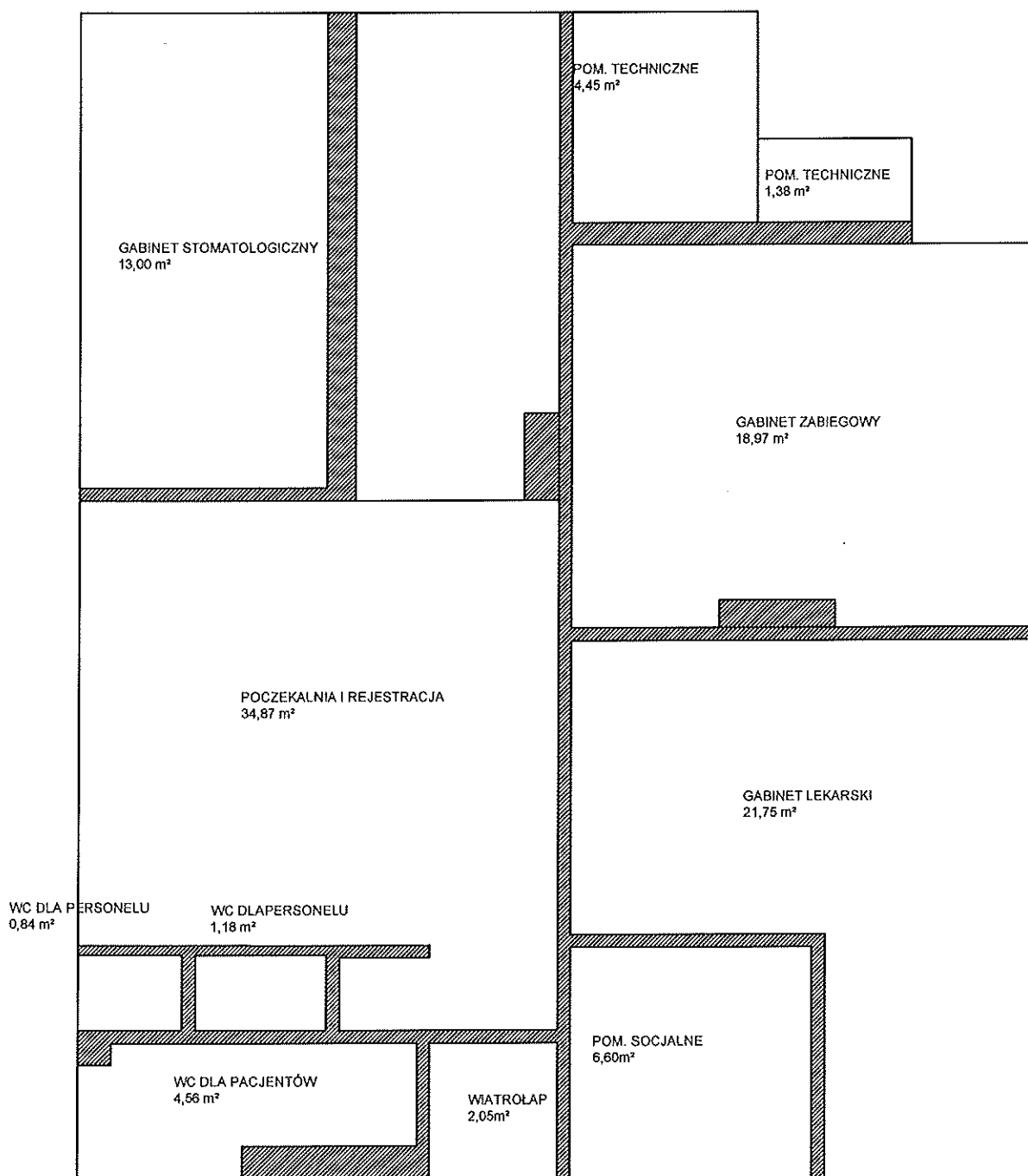
Praktyka Lekarza Rodzinnego w Borkach

WC
POW. 1,34 m² ŁAZIENKA
POW. 1,15 m² ŁAZIENKA
POW. 1,27 m²



ŁĄCZNA POWIERZCHNIA : 188,89 m²

Praktyka lekarza rodzinnego w Woli Osowińskiej



ŁĄCZNA POWIERZCHNIA 109,65 m²