

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu pisemnym ograniczonym na wynajem pomieszczeń ośrodka zdrowia znajdujących się w budynku nr 24 zlokalizowanym na nieruchomości w Kopytkowie na okres 20 lat w celu świadczenia usług medycznych – umowa najmu

UMOWA NAJMU

z dnia

zawarta w

pomiędzy:

Gminą Smętowo Graniczne, ul. Dworcowa 10, 83-230 Smętowo Graniczne, NIP: 5921003823, REGON: 191675669

reprezentowaną przez: Anitę Galant - Wójta Gminy Smętowo Graniczne

przy kontrasygnacie: Małgorzaty Czarneckiej - Skarbnik Gminy Smętowo Graniczne

zwaną dalej: „Wynajmującym”

a:

.....

reprezentowanym przez

zwanym dalej: „Najemcą”

zwanymi łącznie: Stronami

o treści następującej:

§ 1

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczeń o łącznej powierzchni 494,80 m² położonych w budynku nr 24 w miejscowości Kopytkowo na działce nr 62, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1A/00024858/0. Rzuty przyziemia oraz wykaz pomieszczeń stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1** i **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
2. W pomieszczeniach, których mowa w ust. 1 funkcjonował dotychczas ośrodek zdrowia.
3. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 znajdują się na parterze budynku. Na piętrze znajdują się 3 mieszkania: o powierzchni użytkowej 70,87 m², o powierzchni użytkowej 45,64 m², o powierzchni użytkowej 43,36 m² oraz pomieszczenie biblioteki o powierzchni użytkowej 35,02 m². Część wspólną budynku stanowi klatka schodowa o powierzchni 18,82 m².

4. Strony oświadczają, iż w dniu 19.06.2019 r. został sporządzony operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej przedmiotu umowy. Wartość budynku została określona na kwotę 984.941,00 zł. Strony zapoznały się z operatem i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń.
5. Najemca oświadcza, iż zna stan techniczny i prawny przedmiotu najmu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania pomieszczenia opisane w § 1 ust 1 wraz z instalacjami, urządzeniami i wyposażeniem (zwane dalej: „Przedmiotem Najmu” lub „Lokalem”), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności- udzielania świadczeń medycznych w zakresie:
 - a) poradnia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej (POZ),
 - b) poradnia stomatologiczna,
 - c) poradnia pediatryczna,
 - d) poradnia ginekologiczno- położnicza,
 - e) gabinet zabiegowy,
 - f) gabinet szczepień,
 - g) poradnia pielęgniarki środowiskowo- rodzinnej,
 - h) poradnia położnej środowiskowo- rodzinnej,
 - i) poradnia medycyny pracy,
 - j) pracownia fizjoterapii,
 - k) gabinet medycyny szkolnej,
 - l) poradnia rehabilitacyjna.
2. Najemca zobowiązany jest w trakcie całego okresu trwania umowy zapewnić świadczenie usług medycznych w zakresie wskazanym w ust. 1 zgodnie z obowiązującym przepisami i z najwyższą starannością.
3. Najemca może po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego posługiwać się podwykonawcami.
4. Najemca zobowiązany jest zapewnić dostęp do świadczeń z zakresu POZ od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00-18.00, nie mniej jednak niż to wynika z właściwych kontraktów na świadczenia finansowane ze środków publicznych, których stroną jest Najemca.
5. Najemca zobowiązany jest zapewnić dostęp do usług medycznych, o których mowa w ust. 1 lit b)-l) co najmniej 2 dni w tygodniu przez 4 godziny dziennie, nie mniej jednak niż to wynika z właściwych kontraktów na świadczenia finansowane ze środków publicznych, których stroną jest Najemca.
6. Strony oświadczają, iż zmiana przeznaczenia Lokalu nie jest możliwa.
7. Najemca zapewnia meble oraz niezbędny sprzęt do świadczenie usług medycznych.
8. Wynajmujący ma prawo w okresie trwania umowy w każdym czasie skontrolować Najemcę w zakresie prawidłowości wykonywania postanowień niniejszej umowy.

§ 3

INNE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU UMOWY

1. Najemca jest obowiązany do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko wszelkich niezbędnych, w tym wymaganych prawem, zezwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów związanych z dostosowaniem Lokalu do wymogów działalności w zakresie usług medycznych. Koszty uzyskania w/w zezwoleń, uzgodnień, opinii i innych

- dokumentów obciąża tylko i wyłącznie Najemcę. Najemca nie ma prawa żądania jakiegokolwiek zwrotu kosztów z tytułu powyższego od Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do przedłożenia uzyskanych aktualnych dokumentów, o których mowa w ust. 1 oraz dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności zgodnie z umową, w terminie 7 dni od daty wezwania pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
 3. Wszelkie koszty związane z urządzeniem i wystrojem Lokalu ponosi również Najemca we własnym zakresie i nie ma prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
 4. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji Lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji Lokalu, w tym w trybie niezapowiedzianym.
 5. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na budynku, w którym znajduje się Lokal, ani w samym Lokalu. Wynajmujący podejmie decyzję o wyrażeniu zgody lub nie wyrażeniu zgody na umieszczenie szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy po omówieniu powyższego z Najemcą.

§ 4 CZYN SZ I OPŁATY

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu z tytułu najmu przedmiotu umowy w wysokości: (słownie.....) miesięczne, powiększonego o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz będzie płacony przez Najemcę w miesięcznych ratach, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego i na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
4. Wszelkie inne opłaty i podatki, w tym podatek od nieruchomości również obciążają Najemcę.
5. W przypadku nieuiszczenia czynszu tudzież innych opłat Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
6. W przypadku zalegania lub opóźnienia w płatnościach wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć dokonane przez Najemcę wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki z tytułu opóźnienia, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
7. Opłaty i podatki będą obciążały Najemcę do momentu przekazania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.
8. Wynajmujący ma prawo co roku zwaloryzować czynsz, o którym mowa w ust. 3 o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez GUS za rok ubiegły, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. W takim wypadku nie jest wymagana pisemna zmiana umowy w formie aneksu do umowy.

§ 5 MEDIA

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy:
 - 1) Dostęp do instalacji energii elektrycznej,
 - 2) Dostarczanie zimnej wody,
 - 3) Odprowadzanie ścieków,
 - 4) Możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach,
 - 5) Dostęp do instalacji telefonicznej.
2. Należności za usługi określone w ust. 1 pkt 2 i 3 będą płacone bezpośrednio Wynajmującemu na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego i w terminach w nich wskazanych.

3. W zakresie usług określonych w ust. 1 pkt 1, 4, 5 Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy z właściwymi dostawcami mediów i terminowo dokonywać płatności z tytułu w/w umów na ich rzecz bez pośrednictwa Wynajmującego.
4. Najemca będzie ogrzewał na własny koszt Lokal oraz mieszkania znajdujące się w budynku nr 24 w Kopytkowie, wykorzystując w tym celu kotłownię znajdującą się w budynku. Celem uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że kotłownia również wchodzi w skład Przedmiotu najmu. Najemca ma prawo obciążać mieszkańców mieszkań znajdujących się w budynku nr 24 w Kopytkowie kosztami ogrzewania według zasad odrębnie ustalonych z Wynajmującym.

§ 6 OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem,
- 2) przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym ochrony przeciwpożarowej, budowlanych, bhp,
- 3) utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem następstw prawidłowej eksploatacji i ponoszenia wszelkich kosztów związanych z należytą eksploatacją przedmiotu najmu,
- 4) utrzymywania przedmiotu najmu i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, sanitarnym, estetycznym oraz do ochrony przedmiotu najmu przed dewastacją i zniszczeniem,
- 5) przeprowadzania w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt okresowego odnawiania przedmiotu najmu, bieżącej konserwacji i napraw, w szczególności:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych, tynków i innych,
 - b) okien, drzwi, zamków i zamknięć,
 - c) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej począwszy od punktu przyłączenia instalacji Lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - d) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - e) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g) urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych,
 - h) innych elementów wyposażenia Lokalu, urządzeń, sprzętu i pomieszczeń przynależnych,
- 6) dokonywania okresowych przeglądów instalacji w Lokalu,
- 7) powiadomienia niezwłocznie Wynajmującego o jakiegokolwiek nieprawidłowości, szkodzi, awarii itp. związanej z przedmiotem najmu,
- 8) odśnieżania dachu budynku, w którym znajduje się Lokal oraz ciągów pieszych prowadzących do budynku.

2. Wynajmujący zobowiązany jest do:

- 1) dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacji w budynku, za które odpowiada,
- 2) wykonania napraw, które nie obciążają Najemcy,

3) zapewnienia odprowadzania ścieków,

4) udostępnienia pracownikom i klientom Najemcy parkingu przy budynku nr 24 w Kopytkowie, przy czym utrzymanie parkingu w należyтым stanie, w tym odśnieżanie w okresie zimowym leży po stronie Najemcy.

3. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń Lokalu z zastrzeżeniem § 8. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył Lokal bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez Najemcę bądź na koszt Najemcy Lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.

4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie Lokalu do jego indywidualnych potrzeb.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewania, elektrycznej i innych z przyczyn niezależnych od niego, w tym w szczególności powstałych w wyniku niewłaściwie dokonywanej bieżącej konserwacji i napraw.

6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Lokalu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie Lokalu i ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają wszystkie koszty z tym związane.

7. Najemca bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może niezależnie od tytułu lub formy oddawać przedmiotu najmu w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania innym podmiotom.

§ 7

NAPRAWY, KONSERWACJA, REMONTY

1. Na każde planowane prace naprawcze i konserwacyjne oraz remontowe w Lokalu konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego.
2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwacje, o których mowa w § 6 ust 1 pkt 5, wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót oraz wszelkiej innej niezbędnej dokumentacji, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii- w tym przypadku wymagane jest jedynie niezwłoczne zgłoszenie przez Najemcę przystąpienia do usunięcia awarii i zakończenia prac.
3. Z zastrzeżeniem postanowień § 8 przed przystąpieniem do remontu w przypadku ingerencji w części wspólne (m.in. ściany konstrukcyjne, elewacja, instalacje) Najemca jest zobowiązany uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego.
4. Najemca nie może dokonywać w Lokalu żadnych zmian rozkładu pomieszczeń, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego z zastrzeżeniem postanowień § 8.
5. Prace mogą być wykonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie i/lub uprawnienia potrzebne do wykonywania danych prac i/lub pod kierownictwem takich osób.
6. Wszelkie nakłady Najemcy poczynione w czasie trwania umowy na instalacje liczników, remonty i konserwacje Lokalu oraz jego wyposażenie nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nie mogą stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.

7. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w Lokalu, które są trwale z nim związane, stanowią część składową Lokalu i Najemca nie będzie dochodził od Wynajmującego żadnych roszczeń z tego tytułu.
8. Najemca powinien uzyskać wszelkie zezwolenia i inne stosowne dokumenty niezbędne do realizacji robót, wszystkie ewentualne wymagane atesty i świadectwa zgodności. Kopie w/w dokumentów Najemca dostarczy Wynajmującemu wraz z informacją o zakończeniu prac.
9. W przypadku konieczności dokonania w Lokalu napraw obciążających Wynajmującego Najemca obowiązany jest ten fakt niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu i umożliwić mu swobodny dostęp do Lokalu. Wynajmujący poinformuje Najemcę o terminie rozpoczęcia prac na 5 dni naprzód. Nie dotyczy to sytuacji nagłych, wymagających dokonania natychmiastowej naprawy- wówczas Najemca jest zobowiązany umożliwić dokonanie naprawy w najszybszym możliwym terminie.
10. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable, przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez Lokal, przy czym Wynajmujący ma obowiązek uczynić to w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy.

§ 8

PRACE DOTYCZĄCE DZIAŁKI I BUDYNKU

1. Strony zgodnie oświadczają, że na terenie działki nr 62 w Kopytkowie oraz w budynku, w którym znajduje się Lokal, konieczne będzie wykonanie prac określonych w ust. 2. W związku z długością okresu na jaki zostaje zawarta niniejsza umowa Strony ustalają, że wykonanie tych prac będzie leżało po stronie Najemcy, który zobowiązuje się wykonać prace zgodnie z postanowieniami ust. 2.
2. Prace konieczne do wykonania na terenie działki nr 62 oraz w budynku nr 24 w Kopytkowie:
 - 1) Utwardzenie terenu działki z kostki brukowej betonowej (parking) z wykonaniem małej architektury zieleni oraz częściowego ogrodzenia:
 - a) utwardzenie terenu: rozpoczęcie robót 01.06.2020, zakończenie robót 30.09.2023;
 - b) ogrodzenie: rozpoczęcie robót 01.04.2023, zakończenie robót 31.08.2024;
 - c) mała architektura zieleni: rozpoczęcie robót 30.09.2024, zakończenie robót 30.09.2026.
 - 2) Wymiana kotła grzewczego wraz z instalacją C.O. wewnętrzną:
 - a) instalacja C.O. wewnętrzna: rozpoczęcie robót 01.06.2024, zakończenie robót 30.09.2026;
 - b) wymiana kotła: rozpoczęcie robót 01.07.2026, zakończenie robót 31.10.2026.
 - 3) Wymiana instalacji elektrycznej zasilającej wraz z wymianą oświetlenia tradycyjnego na oświetlenie LED w pomieszczeniach składających się na przedmiot najmu:
 - a) instalacja elektryczna zasilająca wewnętrzna gabinetu: rozpoczęcia robót 01.02.2025, zakończenie robót 31.03.2026;
 - b) instalacja elektryczna zasilająca wewnętrzna pomieszczenia pomocnicze: rozpoczęcie robót 01.02.2026, zakończenie robót 31.03.2028;
 - c) oświetlenie LED gabinetu: rozpoczęcie robót 01.04.2026, zakończenie robót 30.04.2027;
 - d) oświetlenie LED pomieszczenia pomocnicze: rozpoczęcie robót 01.04.2028, zakończenie robót 30.04.2029.
 - a) Roboty remontowe wykończeniowe malarskie w pomieszczeniach składających się na przedmiot najmu roboty malarskie- gabinetu: rozpoczęcie robót 01.04.2026, zakończenie robót 30.11.2026;

- b) roboty malarskie pomieszczenia pomocnicze: rozpoczęcie robót 01.04.2029, zakończenie robót 30.11.2029.
- 4) Przystosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych tj.: wymiana drzwi zewnętrznych wejściowych głównych: rozpoczęcie robót 01.07.2020, zakończenie robót: 31.08.2020.
- 5) Wymiana posadzek na wykładziny antypoślizgowe tarkett w pomieszczeniach składających się na przedmiot najmu.
 - a) roboty posadzkarskie gabinety: rozpoczęcie robót 01.06.2026, zakończenie robót 30.09.2028;
 - b) roboty posadzkarskie pomieszczenia pomocnicze: rozpoczęcie robót 01.04.2027, zakończenie robót 30.09.2029.
- 6) Malowanie elewacji budynku wraz z remontem kominów ponad dachem: rozpoczęcie robót 01.06.2029, zakończenie robót 30.09.2029.
- 7) Wymiana rynien i rur spustowych wraz z obróbkami blacharskimi: rozpoczęcie robót 01.06.2030, zakończenie robót 30.09.2030.
- 3. Zakup materiałów do wykonania prac leży po stronie Najemcy. Materiały muszą spełniać wymogi polskich norm i być uprzednio uzgodnione z Wynajmującym.
- 4. Wszystkie prace, o których mowa w ust. 2 zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przez osoby/podmioty posiadające doświadczenie i gwarantujące wykonanie prac z najwyższą starannością.
- 5. Odbiór prac, o których mowa w ust. 2 nastąpi na podstawie protokołów- zdawczo odbiorczych podpisanych przez Strony, przy czym za dzień wykonania danych prac uważa się podpisanie przez Strony protokołu bezusterkowego dotyczącego tych prac.
- 6. Najemca udziela 5- letniej gwarancji na wykonane prace, o których mowa w ust. 2, której okres obowiązywania w odniesieniu do danych prac zaczyna biec od dnia podpisania przez Strony bezusterkowego protokołu odbioru tych prac.
- 7. Najemca udziela gwarancji na materiały na czas równy okresowi gwarancji producenta, przy czym okres gwarancji na materiały użyte przy wykonaniu danych prac zaczyna biec od dnia podpisania przez Strony bezusterkowego protokołu odbioru tych prac.

§ 9

UBEZPIECZENIE

- 1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) posiadania umowy ubezpieczenia OC przez cały okres trwania niniejszej umowy, przy czym suma ubezpieczenie będzie nie mniejsza niż 200.000,00 zł.
 - b) ubezpieczenia na własny koszt rzeczy ruchomych znajdujących się w przedmiocie najmu i do utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej przez cały czas trwania niniejszej umowy najmu.
- 2. Wynajmujący zobowiązany jest do ubezpieczenia budynku nr 24 w Kopytkowie, w którym znajduje się Lokal od ognia i innych zdarzeń losowych.

§ 10

CZAS TRWANIA UMOWY

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony 20 lat tj. do dnia

§ 11

ROZWIĄZANIE UMOWY

- 1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji kiedy Najemca:

- 1) zalega z zapłatą czynszu przez 2 pełne okresy płatności i nie ureguluje zaległości po uprzednim pisemnym wyznaczeniu mu jednomiesięcznego terminu do zapłaty przez Wynajmującego,
 - 2) nie wywiązuje się z obowiązku utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niepogorszym z uwzględnieniem prawidłowej eksploatacji, po uprzednim wezwaniu przez Wynajmującego do przywrócenia stanu pożądanego w odpowiednim terminie,
 - 3) podnajmie, poddzierżawi lub odda przedmiot umowy lub jego część do bezpłatnego korzystania bez zgody Wynajmującego,
 - 4) dokona cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy bez zgody Wynajmującego,
 - 5) nie zapewni ciągłości udzielania świadczeń, o których mowa w § 2 ust. 1,
 - 6) przeprowadzi prace naprawcze, remontowe, konserwacyjne bez zgody Wynajmującego zgodnie z § 7,
 - 7) w inny sposób rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy, w tym nie będzie wywiązywać się należycie i terminowo z obowiązków wskazanych w § 8.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 12

KARY UMOWNE I INNE ZOBOWIĄZANIA

1. Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w następujących przypadkach i kwotach:
 - a) Rozwiązania umowy w trybie § 11 niniejszej umowy w kwocie 30.000,00 zł
 - b) Niezapewnienia udzielania świadczeń w sposób zgodny z § 2 umowy w kwocie 30.000,00 zł
 - c) w przypadku dokonania istotnych zmian przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego w kwocie 30.000,00 zł
 - d) nieutrzymywania porządku w Lokalu i jego obrębie tudzież dopuszczenie do zniszczenia, uszkodzenia bądź dewastacji Lokalu po uprzednim wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego do usunięcia konsekwencji powyższego w terminie minimum 7 dni w kwocie 20.000,00 zł,
 - e) dokonania cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy bez zgody Wynajmującego bądź oddania Lokalu lub jego części w podnajem poddzierżawę lub do bezpłatnego korzystania bez zgody Wynajmującego w kwocie 20.000,00 zł,
 - f) nieutrzymywania ubezpieczenia w zakresie o jakim mowa w § 9 ust. 1 przez cały okres trwania umowy w kwocie 10.000,00 zł
 - g) niewykonania prac, o których mowa w § 8 w kwocie 200,00 zł za każdy dzień zwłoki.
2. Wynajmujący ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 13

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Zwrot przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy nastąpi w stanie niepogorszym (przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania), na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Stan techniczny Lokalu zostanie określony w protokole zdawczo- odbiorczym
2. Najemca zobowiązuje się przekazać Lokal protokołem zdawczo- odbiorczym do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w wypadku rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym, w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu.

3. W przypadku opuszczenia przez Najemcę Lokalu bez protokolarnego przekazania Lokalu lub niestawienia się na przekazanie Lokalu zgodnie z ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia Lokalu na podstawie jednostronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia.
4. W przypadku niestawienia się Wynajmującego na przekazanie Lokalu w terminie uzgodnionym przez Strony bez uprzedniego poinformowania Najemcy o powyższym, Najemca ma prawo do jednostronnego zdania Lokalu na podstawie jednostronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów i ulepszeń dokonanych w przedmiocie umowy, w tym z tytułu i w związku z pracami, o których mowa w § 8.
6. W przypadku gdy Najemca nie przekaże Wynajmującemu Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 2, Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 200% dotychczasowego czynszu miesięcznego brutto, przy czym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie będzie się należeć za każdy rozpoczęty miesiąc, również w przypadku wydania Lokalu w trakcie danego miesiąca.

§ 14

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Najemca nie może bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. W przypadku jeśli Wynajmujący wyrazi zgodę na cesję praw i obowiązków z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy najemca i nowy najemca.

§ 15

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

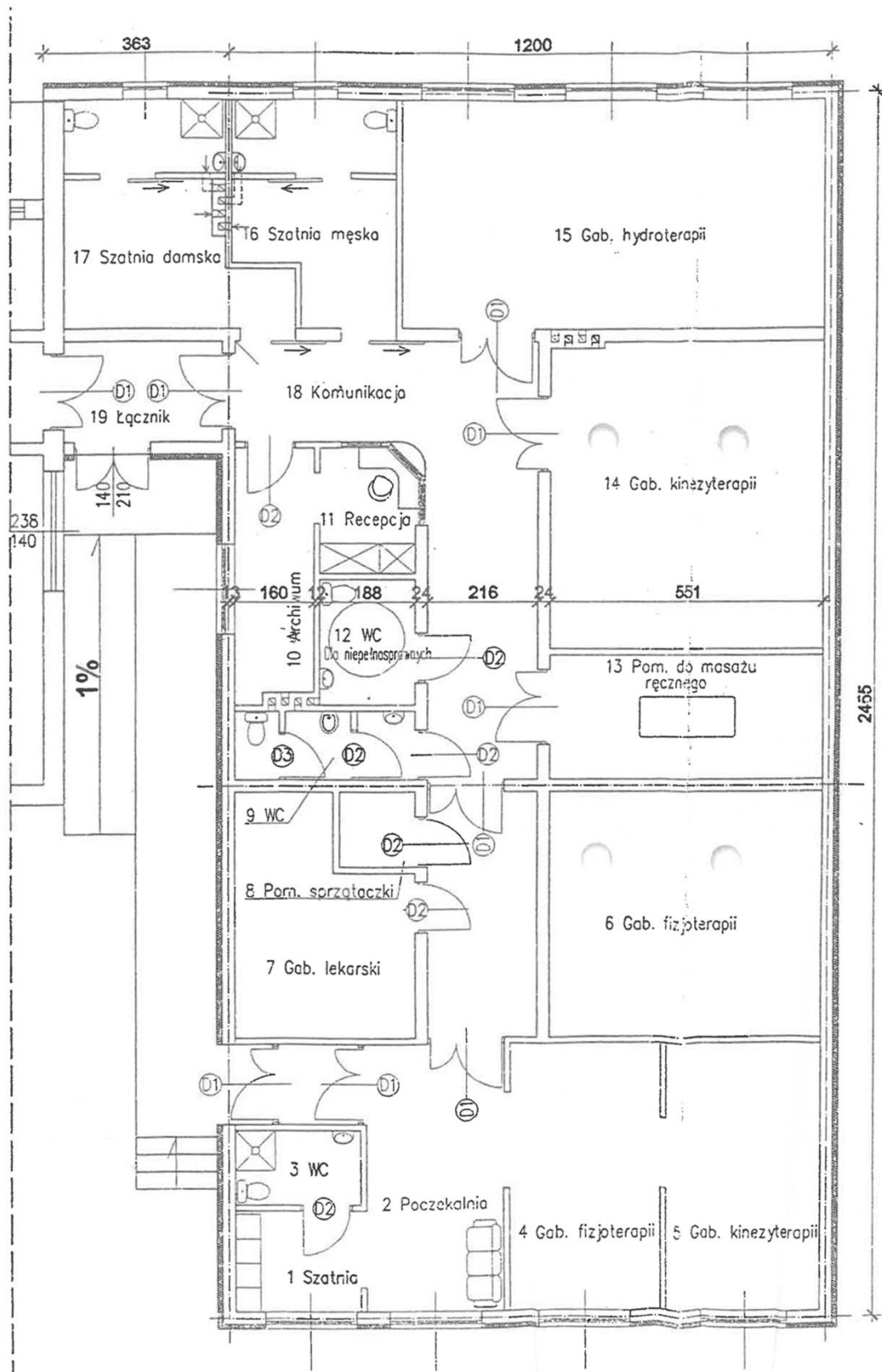
1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Adresami do korespondencji Stron są adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy. W przypadku zmiany adresu do korespondencji Strona, której adres się zmienił jest zobowiązana do poinformowania o tym drugiej Strony niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni. W przypadku zaniechania powyższego korespondencja wysłana na poprzedni aktualny adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.
3. Pismo wysłane drugiej Stronie na adres do korespondencji w przypadku jego dwukrotnego awizowania, będzie uważane za skutecznie doręczone.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Sędem właściwym dla rozstrzygania ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy jest sąd właściwy dla Wynajmującego.
6. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach- dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Załączniki:

1. Rzuty przyziemia
2. Wykaz pomieszczeń



- pomieszczenia przeznaczone do wynajmu

Ośrodek Zdrowia w Kopytkowie - część rehabilitacyjna

1. Wykaz pomieszczeń na parterze budynku Ośrodka Zdrowia w Kopytkowie – część gabinetowa

Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
1.01	Gabinet zabiegowy	16,71
1.02	Gabinet lekarski	12,53
1.03	Kotłownia	19,33
1.04	Gabinet lekarski	12,53
1.05	WC	2,44
1.06	Pomieszczenia socjalne	7,77
1.07	Księgownia	9,22
1.08	Korytarz	18,65
1.09	Gabinet szczepień	14,20
1.10	Gabinet ginekologii	22,71
1.11	WC	3,25
1.12	WC	3,27
1.14	Korytarz	9,17
1.15	Rejestracja	6,42
1.16	Pomieszczenia gospodarcze	3,71
1.17	WC	3,55
1.18	Archiwum	3,60
1.19	Korytarz	4,52
1.20	Poczekalnia	21,48
1.21	Gabinet stomatologiczny	16,66
Razem powierzchnia		211,72

2. Wykaz pomieszczeń na parterze budynku Ośrodka Zdrowia w Kopytkowie – część rehabilitacyjna

Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m²
1	Szatnia	5,17
2	Poczekalnia	14,87
3	WC	3,75
4	Gabinet fizjoterapii	16,17
5	Gabinet kinezyterapii	17,25
6	Gabinet fizjoterapii	26,88
7	Gabinet lekarski	14,94
8	Pom. sprzętaczki	2,25
9	WC	4,88
10	Archiwum	7,95
11	Recepcja	4,70
12	WC dla niepełnosprawnych	4,73
13	Pom. do masażu ręcznego	13,77
14	Gabinet kinezyterapii	33,69
15	Gabinet hydroterapii	39,06
16	Szatnia męska	13,10
17	Szatnia damska	15,78
18	Komunikacja	37,94
19	Łącznik	6,20
Razem powierzchnia		283,08