**UMOWA NAJMU GABINETU STOMATOLOGICZNEGO**

zawarta w dniu …. r. w Jednorożcu pomiędzy:

Gminą Jednorożec z siedzibą w Urzędzie Gminy w Jednorożcu przy ul. Odrodzenia 14,
06-323 Jednorożec, NIP 761-148-59-12, zwaną dalej Wynajmującym, reprezentowaną przez:

Krzysztofa Stancel – Wójta Gminy Jednorożec

a

………………………………………………………………………….,

zwaną dalej Najemcą

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej nr 266/3 położonej we wsi Jednorożec przy ul. Odrodzenia 12, stanowiącej własność Gminy Jednorożec, dla której to Sąd Rejonowy w Przasnyszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr OS1P/00020482/0. Nieruchomość ta jest zabudowana dwupiętrowym budynkiem Gminnego Ośrodka Zdrowia, składającym się z pomieszczeń o ogólnej powierzchni 774,08 m2.
2. Wynajmujący stwierdza, że na parterze budynku określonego w § 1. ust. 1 znajdują się pomieszczenia użytkowe przeznaczone na prowadzenie gabinetu stomatologicznego wyposażone w niezbędny sprzęt i urządzenia do prowadzenia tego typu działalności.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr 1 – gabinet stomatologiczny o powierzchni … m2 znajdujący się w budynku określonymw § 1 wraz z wyposażeniem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie usług stomatologicznych. Wyposażenie stanowi własność Wynajmującego. Wszelkie naprawy, konserwacje wynikające z eksploatacji sprzętu leżą po stronie Najemcy. Wynajmujący oddaje Najemcy również do korzystania części wspólne takie jak korytarze, pomieszczenia socjalne oraz sanitarne, a Najemca zobowiązuje się korzystania z nich na zasadach współużytkowania z pozostałymi Najemcami oraz ponoszenia kosztów eksploatacyjnych z tego tytułu.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia i spełnia wszelkie wymogi w zakresie świadczenia usług stomatologicznych.

3. Najemca oświadcza, że wszelkie wymagane prawem zgody i pozwolenia związane z prowadzeniem gabinetu stomatologicznego zostaną przez niego uzyskane. Najemca w ramach prowadzenia gabinetu stomatologicznego może świadczyć usługi ogólnostomatologiczne dla dzieci szkół podstawowych na zasadach określonych w odrębnej umowie.

4. Obejmując przedmiot najmu Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan lokalu oraz wyposażenia, potwierdza, że lokal oraz wyposażenie znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

5. W dniu odbioru lokalu strony umowy sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy lokalu.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do:

1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, prowadzeniem działalności w zakresie świadczenia usług stomatologicznych,

2) utylizowania odpadów niebezpiecznych,

3) dokonania na własny koszt niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowania lokalu do umówionej działalności, za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego,

3) zabezpieczenia lokalu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,

4) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym używaniem lokalu,

5) zgłaszania w trybie pilnym powstałych awarii lub konieczności interwencji ze strony Wynajmującej,

6) terminowego regulowania czynszu najmu na rzecz Wynajmującego,

7) po zakończeniu umowy zwrócenia lokalu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

2. Najemca oświadcza i zobowiązuje się udzielenia świadczeń stomatologicznych oraz wykonywania wszelkich innych czynności wynikających z umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz aktualną wiedzą.

3. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

4. Najemca ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego do podnajmu części pomieszczeń.

5. Wynajmujący odpowiada za utrzymanie porządku wokół terenu przyległego. Najemca odpowiada za sprzątanie pomieszczeń wynajmowanych lokali.

§ 4

1. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Wszelkie roboty remontowo - budowlane Najemca zobowiązuje się wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń.

§5

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego **czynsz w wysokości ..… zł netto za 1 m2  powiększony o należny podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury** za każdy miesiąc trwania umowy.

2. Czynsz płatny będzie w terminie 14 dni od otrzymania faktury na rachunek bankowy Wynajmującego: …………………………………

3. Opłaty za media (telewizja, internet, telefon) Najemca będzie ponosił na podstawie zawartych przez siebie odrębnych umów z wybranym operatorem.

4. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór i usuwanie odpadów medycznych / niebezpiecznych / z podmiotem uprawnionym do odbioru i usuwania odpadów niebezpiecznych.

5. Z tytułu prowadzonej działalności najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, na podstawie złożonej deklaracji, w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Gminy Jednorożec na dany rok podatkowy.

6. Z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.

7. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości.

8. Czynsz będzie płatny z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca.

9. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz miesięcznie z góry, po uprzednim wystawieniu przez wynajmującego faktury VAT, do 10-go dnia każdego miesiąca.

10. Czynsz płatny będzie w kasie Urzędu Gminy w Jednorożcu lub na rachunek bankowy BS 54 8924 0007 0011 7489 2003 0003.

§6

1.Umowa niniejsza zostaje zawarta od dnia ………………….. na okres …………….

2.Umowa może zostać rozwiązana przed terminem jej wygaśnięcia tylko za porozumieniem stron lub w przypadku, gdy jedna ze stron dopuściła się rażącego naruszenia swoich obowiązków. W takim przypadku druga strona ma prawo do jednostronnego wypowiedzenia umowy, informując o tym na piśmie drugą ze stron z wyprzedzeniem 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych.

3. Za rażące naruszenie warunków umowy uważa się w szczególności:

1)wykorzystywanie przez Najemcę lokalu niezgodnie z jego przeznaczenie,

2)jeżeli Najemca używa wyposażenia stałego lub ruchomego lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź też dewastuje je,

3)Najemca zalega z płatnością czynszu lub innych opłat powyżej 14 dni,

4)Najemca oddaje w podnajem lub bezpłatne użytkowanie przedmiot najmu osobom trzecim,

5)Najemca wykonuje adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§7

1.Najemca wpłaci Wynajmującemu w dniu podpisania umowy kaucję w wysokości wartości jednomiesięcznego czynszu tj. …………..zł (słownie:…………………….). Celem kaucji jest zabezpieczenie przyszłych ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy w czasie jej obowiązywania.

2. Niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego, w terminie najpóźniej do jednego miesiąca od daty rozwiązania niniejszej Umowy, kaucja zostanie zwrócona Najemcy. W przypadku zaistnienia zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej Umowy kwota kaucji zostanie automatycznie pomniejszona o wysokość tych zobowiązań. Warunkiem zwrotu kaucji lub jej części jest podpisanie przez Strony końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego po rozwiązaniu niniejszej Umowy.

 §8

1.Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę, jak również szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

2. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy.

3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt.

4. Wynajmujący uprawniony jest do kontroli w zakresie realizacji umowy. W przypadku stwierdzenia wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub jego zniszczenia, Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w trybie natychmiastowym i obciążyć Najemcę kosztami ewentualnej naprawy. Najemca zobowiązany jest wówczas do niezwłocznego zwrotu przedmiotu. Na wezwanie Wynajmującego Najemca ma obowiązek udostępnić lokal do kontroli.

§9

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia oraz rozwiązanie umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2.Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd właściwy dla siedziby powoda.

3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

4.W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

 ………………………………… ………………………..

 Wynajmujący Najemca

1. Najemcami