

UMOWA NAJMU (PROJEKT)

Zawarta w dniu w Jednorozcu pomiędzy:

Gminą Jednorzec, ul. Odrodzenia 14, 06-323 Jednorzec, NIP 7611485912, Regon 550667853
reprezentowaną przez Krzysztofa Stancela- Wójta Gminy Jednorzec
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§1

1. Wynajmujący oświadcza że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości budynkowej - budynku położonego w Jednorozcu przy ul. Odrodzenia 12, na nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 266/3, o łącznej pow. 208,40 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00020482/0. Szczegółowy wykaz wynajmowanych lokali stanowi załącznik nr 1 do umowy.

2. Wynajmujący oddając Najemcy opisany powyżej lokal użytkowy oświadcza, że lokal ten jest wolny od wad prawnych i nie jest obciążony prawami osób trzecich, w tym że nie jest przedmiotem najmu.

§2.

1. Wynajmujący oddaje najemcy z dniemr. w najem lokal użytkowy opisany w § 1 ust 1 wraz z wyposażeniem na czas oznaczony z przeznaczeniem na działalność w zakresie świadczenia usług medycznych, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

2. Wraz z lokalem oddane zostaną następujące przedmioty ruchome znajdujące się na wyposażeniu lokali. Szczegółowy wykaz ruchomości stanowi załącznik nr 2 do umowy.

3. W odniesieniu do sprzętu medycznego stanowiącego wyposażenie lokalu Strony zawrą umowę użyczenia określającą zasady korzystania.

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 medycznych,
- 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 użytkowaniem 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 nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Najemca oświadcza i zobowiązuje się udzielenia świadczeń zdrowotnych 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 jednoróżec na dany rok podatkowy.
6. Z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.

§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 zaległości,
 - 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 mniejszej 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