**UMOWA NAJMU - PROJEKT**

zawarta dnia …………………………….. w Osieku pomiędzy:

**Gminą Osiek,** 83- 221 Osiek, ul. Kwiatowa 30, NIP 5921646366, w imieniu której działa:

* Janusz Kaczyński – Wójt Gminy Osiek

przy kontrasygnacie

* Andrzeja Krzywińskiego - Skarbnika Gminy Osiek

 zwaną w dalszej części umowy „ Wynajmującym”

a

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

reprezentowanym przez ……………………………………………………………………..

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem lokali użytkowych o łącznej powierzchni 506,48 m2 położonych w budynku zlokalizowanym w Osieku przy ul. Wyzwolenia 23 na nieruchomości o oznaczeniu geodezyjnym nr 457/2, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą KW Nr 11265, stanowiącej własność Gminy Osiek.
2. Rzuty piwnicy, parteru i I piętra wynajmowanych lokali stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Na piętrze budynku, w którym znajdują się lokale użytkowe znajduje się **Lokal nr 1**, który nie podlega wynajmowi.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem stanowiące przedmiot niniejszej umowy lokale użytkowe określone w załączniku, o którym mowa w § 1 ust. 2, zwane dalej Lokalem, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej udzielanie świadczeń zdrowotnych przysługujących mieszkańcom Gminy Osiek- zgodnie z ofertą złożoną w ramach pisemnego przetargu ograniczonego na najem części nieruchomości w celu świadczenia usług medycznych.
2. Złożona oferta, o której mowa wyżej będzie stanowić załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Najemca jest obowiązany do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko ewentualnych zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności w zakresie usług medycznych. Koszty uzyskania w/w zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
2. Koszty związane z urządzeniem i wystrojem wnętrza lokalu ponosi Najemca we własnym zakresie. Poniesione w tym względzie nakłady finansowe obciążają wyłącznie Najemcę. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów od Wynajmującego.

**§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty z tytułu najmu w wysokości …………..zł (słownie: ………………………………………….) netto miesięcznie powiększonej o należny podatek VAT, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
2. Opłata z tytułu najmu jest płatna przez Najemcę co miesiąc, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez BS ………………………… nr …………………………. w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT przez Najemcę. Faktura będzie wystawiana do 15 każdego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił najem.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty będą naliczone odsetki ustawowe.
4. Kwota opłaty z tytułu najmu podlega corocznej waloryzacji z uwzględnieniem prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na dzień 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, o czym w przypadku zmiany wysokości czynszu Najemca zostanie pisemnie poinformowany. Powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy.

**§ 5**

1. Najemca będzie ogrzewał wynajmowany lokal na własny koszt z kotłowni, która znajduje się w pomieszczeniach piwnicznych budynku i będzie udostępniona Najemcy nieodpłatnie przez Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia w pełni wszelkich opłat i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, a w szczególności kosztów energii elektrycznej, ścieków, wody, wywozu nieczystości, odpadów niebezpiecznych oraz opłat za media na podstawie odrębnych umów zawartych przez Najemcę z dostawcą usług.
3. Z tytułu prowadzonej działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, na podstawie złożonej deklaracji.
4. Najemca nie będzie obciążał Gminy Osiek kosztami mediów co do pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, gdyż pomieszczenie te pozostaje niezagospodarowane.

**§ 6**

1. Najemca zobowiązany jest:

1. używać Lokal zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem i bez zgody Wynajmującego nie może czynić zmian sprzecznych z tym przeznaczeniem;
2. stosować powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności: przeciwpożarowe, budowlane, sanitarne;
3. przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżące naprawy, remonty i konserwację Lokalu;
4. utrzymywać porządek i czystość w Lokalu i wokół budynku, łącznie ze schodami i  ciągiem pieszo-jezdnym oraz parkingiem;
5. odśnieżać w okresie zimowym schodów i ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku przy budynku. Odśnieżanie parkingu leży po stronie Wynajmującego;
6. prowadzić książkę obiektu budowlanego i zlecać właściwe badania i terminowo przeglądy określone przepisami prawa
7. dostosować wynajmowane lokale do wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. 2012 poz. 739).
8. ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych żywiołów, kradzieży mienia, a także do posiadania ubezpieczenia OC na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości przez cały okres trwania umowy.

2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może, niezależnie od tytułu lub formy, oddawać Lokalu, w szczególności w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania, innym podmiotom.

3. Najemca może podnajmować znajdujące się w Lokalu pomieszczenia celem prowadzenia w nich działalności związanej ze świadczeniem usług medycznych w oparciu o kontrakt z NFZ lub specjalistyczną prywatną praktyką lekarską po uzyskaniu uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca ma prawo do umieszczania na zewnątrz budynku swojego loga czy też innych oznaczeń dotyczących ochrony zdrowia.

**§ 7**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania remontów elementów zewnętrznych budynku takich jak: schody, balustrada, dach, elewacja, ciągi pieszo-jezdne i parking.
2. W przypadku konieczności wymiany pieca co do pokrycia kosztów jego naprawy lub wymiany zobowiązany jest Wynajmujący.

**§ 8**

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 sierpnia 2019 r. do dnia 31  grudnia 2024 r. z możliwością jej przedłużenia.

**§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdorazowym braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami a zakresem usług podanym w ofercie.
2. Najemca zobowiązuje się do składania rocznych sprawozdań z realizacji zadań podstawowej opieki zdrowotnej i innych świadczeń medycznych zawartych w ofercie w terminie jednego miesiąca po zakończeniu roku kalendarzowego.

**§ 10**

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Najemca zalega z czynszem przez kolejne trzy miesiące bądź naruszy w rażący sposób istotne postanowienia umowy.
2. Rozwiązanie umowy z skutkiem natychmiastowym następuje na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 11**

1. Wynajmujący i najemca mają prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej z uzasadnieniem.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
	1. Nie wywiązywania się Najemcy jako zakładu opieki zdrowotnej z zobowiązań wynikających z umowy;
	2. Braku pełnej zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami, a zakresem usług podanych w ofercie;
	3. Negatywnej pisemnej opinii pacjentów-mieszkańców Gminy Osiek, korzystających z usług Najemcy jako zakładu opieki zdrowotnej, popartej negatywnym wynikiem kontroli;
	4. Likwidacji lub upadłości Najemcy.
3. Na żądanie Wynajmującego, Najemca ma obowiązek dostarczenia mu sprawozdania z wykonywania obowiązków, zwłaszcza w zakresie kwestii wskazanych w ust. 2

4. Kontrola zgodności działania Najemcy z ofertą i niniejszą umową będzie sprawowana przez Wynajmującego w oparciu o sprawozdania, o których mowa w ust. 3 oraz poprzez kontrole.

 **§ 12**

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w terminie 30 dni w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku nie wydania przedmiotu najmu przez Najemcę w terminie o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący ma prawo naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
3. Zdanie przedmiotu najmu następuje po podpisaniu przez strony niniejszej umowy protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Najemca nie będzie żądał on Wynajmującego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Wynajmujący może żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Najemca ma obowiązek odmalowania przedmiotu najmu przed wydaniem go po zakończeniu trwania umowy Wynajmującemu.

**§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
2. Właściwym do rozstrzygania sporów mogących wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim lub właściwy rzeczowo Sąd w Gdańsku.

3. Niniejsza umowa wchodzi w życie w dniu 1 sierpnia 2019 r.

**§ 15**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

............................................ ............................................

 Wynajmujący Najemca