

Załącznik nr 1
do ogłoszenia o pisemnym przetargu ograniczonym
WZÓR

UMOWA NAJMU NR.....

zawarta w dniu r. w Lesznowoli, pomiędzy:
Gminą Lesznowola, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola, reprezentowaną przez Panią Marię Jolantę Batycką-Wąsik – Wójta Gminy Lesznowola, zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym

a

..... z siedzibą,
NIP, REGON, reprezentowaną/ym przez:

.....
zwaną/ym w dalszej części umowy Najemcą,
o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu wyłączne prawo dysponowania nieruchomością:

1) zabudowaną budynkiem ośrodka zdrowia, stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 61/27, o powierzchni 0,2962 ha, położoną w Mrokowie przy ul. Górskiego 4,

2) zabudowaną budynkiem ośrodka zdrowia, stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 42/1, o powierzchni 0,1088 ha, położoną w Magdalence, przy ul. Słonecznej 273

wraz ze znajdującym się tam sprzętem, urządzeniami technicznymi i aparaturą medyczną.

2. Nieruchomość opisana w ust. 1 pkt. 1 i 2 wraz ze znajdującym się sprzętem i aparaturą medyczną, zwana jest w dalszej części umowy Przedmiotem najmu. Opis Przedmiotu najmu zawierają Załączniki Nr 2 i Nr 3 do umowy, będące jej integralną częścią.

3. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli stron. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z Przedmiotem najmu przed jego wydaniem i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje Przedmiot najmu w celu prowadzenia w obu ośrodkach zdrowia działalności z zakresu co najmniej podstawowej opieki zdrowotnej oraz usług specjalistycznych dla ludności, w szczególności dla ubezpieczonych mieszkańców Gminy Lesznowola, w ramach systemu opieki zdrowotnej realizowanego na podstawie umowy łączącej Najemcę z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz do świadczenia usług medycznych i usług z nim związanych. Wykaz Usług Zdrowotnych, które będą świadczone w Przedmiocie najmu, zawiera załącznik Nr 1 do umowy, będący jej integralną częścią i może on ulec zmianie w okresie trwania umowy tylko w przypadku zwiększenia zakresu bezpłatnych świadczeń zdrowotnych.

2. Najemca zobowiązany jest używać Przedmiotu najmu wyłącznie na cel określony w ust.1 oraz zapewni co najmniej przez 5 (pięć) dni w tygodniu, od poniedziałku do piątku w obu ośrodkach zdrowia, ubezpieczonym mieszkańcom Gminy Lesznowola bezpłatne świadczenia zdrowotne, o których mowa w ust. 1.

3. Najemca zobowiązany jest zapewnić udzielanie świadczeń zdrowotnych wyłącznie przez osoby posiadające wymagane uprawnienia, zgodnie z zasadami sztuki medycznej. Za ich działania lub zaniechania Najemca ponosi odpowiedzialność jak za działania lub zaniechania własne.

§ 3

1. Najemca korzystając z części Przedmiotu najmu opisanej w § 1 ust. 1 pkt. 1 zobowiązany jest uwzględnić ustanowioną służebność przejazdu do budynku zlokalizowanego na sąsiedniej nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 61/26, na której zlokalizowana jest Apteka oraz podmioty wynajmujące pomieszczenia od właściciela nieruchomości (obecnie Powiatowy Ośrodek Interwencji Kryzysowej – POIK i Krajowa Administracja Skarbowa – KAS). Podmiotom wynajmującym pomieszczenia od właściciela sąsiedniej nieruchomości, tj. POIK i KAS, przysługują po 2 (dwa) miejsca na parkingu usytuowanym wzdłuż budynku Apteki.
2. Najemca umożliwi parkowanie na terenie parkingu wewnętrznego pojazdom przypisanym do podmiotów wymienionych w ust. 1.

§ 4

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, podnajem Przedmiotu najmu (jego części) lub oddanie do bezpłatnego korzystania innym osobom fizycznym bądź prawnym wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca może oddawać w podnajem lub nieodpłatnie Przedmiot najmu (jego części) wyłącznie w celu udzielania świadczeń zdrowotnych zgodnie z niniejszą umową.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu miesięcznego w kwocie zł (słownie:złotych) netto plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, będzie płatny do dnia 15-tego każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Za termin zapłaty czynszu uważa się termin wpływu czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego. Z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki za opóźnienie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
3. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, posiada numer ewidencyjny NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Najemcy.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, będzie waloryzowany w okresach rocznych, poczynając od 1 stycznia 2024 roku, zgodnie z dodatnim wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z waloryzacji, będzie uwzględniana w fakturze i nie wymaga odrębnego pisemnego powiadomienia Najemcy. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy.
5. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu najmu, na podstawie umów zawartych z ich dostawcami oraz do ponoszenia kosztów, o których mowa w ust. 6, w § 6 ust. 3, ust. 4, ust. 6 i ust. 7.
6. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt Przedmiotu najmu w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (dla budynków, budowli i wyposażenia), ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia od

kradzieży z włamaniem i rabunku rozszerzonego o ryzyko dewastacji z rozszerzeniem ochrony o pokrycie kosztów naprawy zabezpieczeń przeciwkradzieżowych. Ubezpieczenie mienia winno być dokonane według wartości odtworzeniowej.

§ 6

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym Najemcy korzystanie z wody, kanalizacji, gazu, ciepła, energii elektrycznej, dźwigu osobowego, agregatów prądotwórczych oraz tych instalacji i urządzeń, które stanowią wyposażenie budynków określone odrębnymi przepisami.
2. O konieczności przeprowadzenia remontów i napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązany jest powiadomić go niezwłocznie w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest wykonywać na własny koszt bieżące naprawy i remonty w zakresie związanym ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu.
4. Najemca jest obowiązany utrzymywać budynki ośrodków zdrowia oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków ośrodków zdrowia, jak dźwig osobowy, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków ośrodków zdrowia przez sprzątanie, odśnieżanie i zarządzanie zielenią na terenie wokół.
5. Najemca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić Przedmiot najmu do przeglądów technicznych. O termiach tych przeglądów Wynajmujący uprzedzi Najemcę za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres oraz telefonicznie pod numerem telefonu Kopie protokołów z przeglądów Wynajmujący będzie przekazywał Najemcy, który zobowiązany jest realizować uwagi z protokołów w zakresie go obciążającym.
6. Do obowiązków Wynajmującego należy przeprowadzanie miesięcznych kontroli dźwigu (windy), wynikających z przepisów o dozorcze technicznym. Do Najemcy należy ponoszenie kosztów bieżących napraw i konserwacji dźwigu (windy).
7. Najemcę obciąża ponadto wykonywanie okresowych przeglądów urządzeń grzewczych zgodnie z obowiązującymi przepisami, wykonywanie okresowych przeglądów eksploatacyjnych agregatów prądotwórczych zgodnie z instrukcją obsługi i kartą techniczną urządzeń, zakup oraz uzupełnianie paliwa do agregatów prądotwórczych, wskazanego przez producenta urządzeń.

§ 7

1. Umowę zostaje zawarta na czas określony: od dnia 1 lipca 2023 r. do dnia 30 czerwca 2028 r.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie uiszczył czynszu pomimo upływu dodatkowego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego,
 - b) został wykreślony z rejestru podmiotów leczniczych,
 - c) naruszył § 4 ust. 1.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) skarg mieszkańców na nienależyte świadczenie usług zdrowotnych,

- b) niewywiązywania się Najemcy z obowiązków, o których mowa w § 5 ust. 6 lub w § 6 ust. 4, ust. 6 albo ust. 7,
 - c) zaległości Najemcy w zapłacie którejkolwiek z opłat eksploatacyjnych obciążających Najemcę, przekraczających dwa okresy płatności.
4. Rozwiązanie umowy najmu w przypadku wskazanym w ust. 3 może nastąpić pod warunkiem uprzedniego wezwania Najemcy na piśmie do prawidłowej realizacji umowy z wyznaczeniem dodatkowego 7-dniowego terminu na zastosowanie się do wezwania.

§ 8

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu najmu w stanie nie gorszym niż to wynika z prawidłowego użytkowania.
2. Zwrot Przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Stron.

§ 9

1. Zmiany umowy wymagają zgody obu stron, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z wyłączeniem formy elektronicznej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne właściwe dla Przedmiotu umowy.

§ 10

Ewentualne spory wynikłe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca: