

UMOWA NR/2014/ WZÓR

Zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Oborniki Śląskie, ul. Trzebnicka 1, 55-120 Oborniki Śląskie

zwaną w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM reprezentowanym przez:

Śławomira Błażewskiego - Burmistrza Obornik Śląskich przy kontrasygnacie

Doroty Filon – Skarbnika Gminy

a
reprezentowanym przez:

-
zwanym dalej NAJEMCĄ

§ 1 Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 859,00 m² (obejmującym wszystkie pomieszczenia na pierwszym piętrze o powierzchni 479,5 m² oraz powierzchnię użytkową na poddaszu - 379,5 m²), znajdujący się w budynku przychodni zdrowia przy ul. Trzebnickiej 37 w Obornikach Śląskich, położonym na działce gruntu nr 93/2 AM-27 o powierzchni 2337m²
2. Właścicielem nieruchomości wymienionej w pkt 1 jest Gmina Oborniki Śląskie.
3. Najemca będzie wykorzystywał najmowany lokal na prowadzenie działalności medycznej zgodnie z ofertą z dnia2014 r. stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Strony dopuszczają poszerzenie zakresu oferowanych usług medycznych.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany protokołem zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Najemcy przysługuje prawo do zawierania umowy na podnajem części lokalu wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

§ 2 Czynsz i opłaty

1. Czynsz za wynajem całego lokalu Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego w wysokości:
 - a) Piętro: $479,50 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{zł}/\text{m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł}$ netto + podatek VAT 23%; wartość brutto: $\dots\dots\dots \text{zł}$ (słownie:)
 - b) Poddasze: $379,5 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{zł}/\text{m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł}$ netto + podatek VAT 23%; wartość brutto: $\dots\dots\dots \text{zł}$ (słownie:)
2. Najemca jest zwolniony z płacenia czynszu najmu za pomieszczenia usytuowane na poddaszu do czasu przeprowadzenia przez Najemcę robót adaptacyjnych, zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę będącym własnością Wynajmującego.
3. Za dzierżawę nieruchomości Najemca będzie wpłacał czynsz z „góry” za dany miesiąc do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego.
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana 1 raz w roku bez obowiązku wypowiedzania umowy w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły ogłoszony przez GUS w Monitorze Polskim.
5. Oprócz czynszu za wynajem lokalu, Najemca pokrywa koszty: eksploatacji windy, dostawy wody, odbioru ścieków, dostaw energii elektrycznej, ogrzewania obiektu oraz wywozu nieczystości stałych według zasad określonych w załączniku nr 3 do umowy. Najemca ma prawo wglądu w dokumenty będące podstawą rozliczenia w/w mediów.
6. Najemca zobowiązany jest ponadto do opłacania podatku od nieruchomości od przedmiotu

najmu.

§ 3 Prace adaptacyjne

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt wykona w wynajętych pomieszczeniach prace adaptacyjne, które są konieczne do prowadzenia w nich oferowanej działalności medycznej.
2. Prace polegające na drobnych pracach konserwacyjnych typu: malowanie w istniejących pomieszczeniach Najemca może wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt bez konieczności zawiadamiania Wynajmującego.
3. Prace polegające na adaptacji poddasza na potrzeby działalności medycznej i administracyjnej typu: wydzielenie poszczególnych pomieszczeń i ich adaptacja na cele medyczne, Najemca wykonywał będzie we własnym zakresie i na własny koszt po przedstawieniu wstępnego kosztorysu i po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego. Prace te będą wykonywane na podstawie dokumentacji projektowej i pozwolenia na budowę dostarczonych przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie może bez uzasadnionej przyczyny nie wyrazić zgody na wykonanie przez Najemcę prac adaptacyjnych koniecznych do prowadzenia w najmowanych pomieszczeniach świadczeń w zakresie usług medycznych.
5. Po wykonaniu danego zadania adaptacyjnego Najemca zawiadamia pisemnie Wynajmującego o jego wykonaniu.
6. Najemcy przysługuje prawo do odliczenia poniesionych nakładów adaptacyjnych wymienionych w punkcie 3 od czynszu za wynajem lokalu w okresie trwania umowy. Wartość odliczeń miesięcznych nie może przekraczać kwoty miesięcznego czynszu najmu netto.
7. Warunkiem dokonania odliczenia jest przedłożenie kosztorysu powykonawczego i faktur VAT za wykonanie prac adaptacyjnych.
8. Najemca dla zabezpieczenia właściwego stanu technicznego budynku zobowiązany jest do bieżącej konserwacji wynajmowanych pomieszczeń, przestrzegania przepisów sanitarnych i bezpieczeństwa ppoż.

§ 4 Czas trwania umowy najmu, wypowiedzenie

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres **od. 01.07.2014 r. do 30.06.2022 r.**
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc od ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu rzeczywiście poniesionych nakładów przez niego obejmujące prace adaptacyjne wymienione w § 3 pkt. 3 nie odliczonych w czynszu z uwzględnieniem stosownego okresu amortyzacji liczonego proporcjonalnie do czasu trwania umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - a) w przypadku wykorzystywania wynajętych pomieszczeń w sposób niezgodny z przeznaczeniem i złożonym zgłoszeniem, o którym mowa w § 1 ust.5,
 - b) w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - c) w przypadku dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian w przedmiocie najmu sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem lokalu,
 - d) w przypadku oddania przedmiotu najmu w całości lub w części pod najem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej (Podnajemcy) bez zgody Wynajmującego.
 - e) w przypadku nie wywiązania się przez Najemcę w zakresie prac dotyczących adaptacji poddasza zgodnie z terminem wskazanym w ofercie stanowiącej załącznik nr 1 do

niniejszej umowy.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Najemca zobowiązuje się używać najmowane pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu lokalu i wyposażenia w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego nieruchomości.

§ 6

Najemcy przysługuje w uzgodnieniu z Wynajmującym prawo umieszczania na zewnątrz budynku w którym wykonuje działalność oznaczeń graficzno-tekstowych umożliwiających jego identyfikację i miejsca prowadzenia przez niego działalności.

§ 7

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, winny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo sąd powszechny.

§ 10

Umowę niniejszą sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

.....

.....

ZAŁĄCZNIKI:

1. Oferta
2. Protokół zdawczo-odbiorczych
3. Regulamin naliczania opłat