

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA SZKOLNEGO (projekt)

zwana dalej „Umową”, a zawarta w dniu r. w Ustrzykach Dolnych pomiędzy Stronami:

/-/ Gminą Ustrzyki Dolne, ul. Mikołaja Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne, NIP 689 119 03 00, zwaną w dalszej części „Wynajmującym”, a reprezentowaną przez Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika w Ustrzykach Dolnych – **Pani Małgorzata Konopka**,

a

/-/ Spółką, adres:, tel./fax:,
NIP:, KRS:, REGON:, zwaną w dalszej części „Najemcą”, a reprezentowanym/-ą przez: **Pana/ią**

LUB:

/-/ Panem/-ią, prowadzącym/-ą działalność gospodarczą pod firmą:, adres:, tel./fax:, NIP:, REGON:, zwaną/-ym w dalszej części „Najemcą”,

LUB:

/-/ Panem/-ią, oraz Panem/-ią, prowadzącym/-ą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą:, adres:, tel./fax:, NIP:, REGON:, zwanymi łącznie w dalszej części „Najemcą”,

łącznie zwanymi „Stronami”, a odrębnie „Stroną”,

stosownie do dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu prowadzonym w trybie ustnego przetargu publicznego nieograniczonego, o następującej treści:

POSTANOWIENIA OGÓLNE**§ 1.**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 24,40 m², znajdujący się w budynku zlokalizowanym na dz. nr 1204/10, będącym własnością Gminy Ustrzyki Dolne, a mieszczącym się w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika w Ustrzykach Dolnych, przy ulicy 29-go Listopada 21, 38-700 Ustrzyki Dolne.
2. Przedmiot najmu jest ściśle przeznaczony na działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem gabinetu stomatologicznego na podstawie ważnego kontraktu z NFZ, w celu leczenia stomatologicznego uczniów szkoły.
3. Najemca może korzystać z gabinetu w dniach od poniedziałku do piątku między godziną 7:00 a godziną 16:30. Tygodniowy czas pracy gabinetu w celu leczenia stomatologicznego dzieci i uczniów to minimum 20 godzin według harmonogramu ustalonego przez Dyrektora szkoły.
4. W czasie dni wolnych od pracy gabinet będzie nieczynny.
5. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną i kanalizację lokalną.
6. Najemca winien na własny koszt i ryzyko dostosować lokal do potrzeb gabinetu wraz z wyposażeniem i montażem podliczników, a wszystko to w zgodzie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym normami i wymogami BHP oraz p. poź.
7. W związku z treścią ust. 2 i 6 /powyżej/ przeprowadzenie prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem lokalu dla potrzeb prowadzenia gabinetu stomatologicznego następuje na wyłączne ryzyko Najemcy. W przypadku braku uzyskania lub utraty kontraktu z NFZ Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przystosowanie lokalu do prowadzenia gabinetu stomatologicznego, w tym roszczenie o zwrot kosztów dokonanych ulepszeń.

8. Wynajmujący oświadcza, że w/w lokal pozostaje w jego wyłącznej i swobodnej dyspozycji i jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemców wynikających z niniejszej Umowy.
9. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, że lokal ten zdalny jest do użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego, w tym jego wyposażenia.
10. Na mocy niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje w najem Lokal użytkowy opisany w ust. 1 /powyżej/, a Najemca ten lokal przyjmuje w najem, w tym do używania, a to wszystko na zasadach i warunkach opisanych w niniejszej Umowie.

CZYN SZ NAJMU

§ 2.

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie: złotych 00/100), płatny miesięcznie, do dnia 10 (dziesiątego) każdego miesiąca, na konto Wynajmującej w banku _____ o numerze rachunku _____ lub inny opisany w stosownym rachunku.
2. Najemca będzie uiszczzał koszty, o których mowa w ust.10 w terminie do 14 dni od dnia daty wystawienia faktury VAT, na konto Wynajmującej w banku o numerze rachunku lub inny opisany w stosownym rachunku.
3. Faktury wystawiane przez Wynajmującego będą zawierały następujące dane:
Nabywca:
 GMINA USTRZYKI DOLNE,
 ul. Mikołaja Kopernika 1,
 38-700 Ustrzyki Dolne
 NIP:6891190300
Odbiorca:
 Szkoła Podstawowa nr 1 im. Mikołaja Kopernika w Ustrzykach Dolnych,
 ul. 29-go Listopada 21,
 38-700 Ustrzyki Dolne.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
6. W kwocie czynszu miesięcznego nie uwzględnia się kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu tj.: koszty centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych w tym odpadów medycznych według zasad segregacji śmieci i obowiązującego cennika.
7. Czynsz najmu będzie waloryzowany w okresach rocznych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Prezesa GUS, i taka waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy, a dla jej skuteczności wymagane jest wysłanie powiadomienia przez Wynajmującego do Najemcy.
8. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu najmu, których konieczność wyniknie w skutek działań najmu, które najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
9. W czynszu uwzględnione zostały koszty sprzątnięcia korytarza na I piętrze, schodów prowadzących z parteru na I piętro do gabinetu stomatologicznego (od strony zachodniej) oraz toalet od strony zachodniej.
10. Najemca będzie pokrywał koszty:
 - a) Za dostawę ciepła w okresie grzewczym według kalkulacji wynajmującego,
 - b) Za dostawę ciepłej wody według taryf zatwierdzonych Uchwałą nr XXVII/370/16 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 5 grudnia 2016 r. oraz według wskazań wodomierzy,
 - c) Za odbiór nieczystości płynnych według taryf zatwierdzonych Uchwałą nr XXVII/370/16 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 5 grudnia 2016 r. oraz według wskazań wodomierzy.

11. Wynajmujący na wniosek Najemcy złożony na piśmie może zawiesić na okres 3 (trzech) miesięcy obowiązek uiszczania przez Najemcę czynszu umownego w związku z koniecznością adaptacji w/w lokalu w ramach przygotowania pomieszczenia do prowadzenia działalności stomatologicznej.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 3.

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - 1) udostępniania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku i utrzymywania go w takim stanie przez cały okres obowiązywania umowy, poprzez zapewnienie m.in. sprawnego działania istniejących instalacji w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania,
 - 2) zapewnienia dla Najemcy oraz osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością – dostępu do pomieszczeń sanitarnych oraz wody i prądu. Pomieszczenie sanitarne wyposażone tak samo jak inne sanitariaty w budynku Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, łączności i innych mediów spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za pozostawione mienie Najemcy lub osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z jego działalnością, ani za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania przez nie z przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z celem określonym w niniejszej umowie,
 - 2) utrzymania w należyтым porządku i czystości używanych pomieszczeń i urządzeń będących na wyposażeniu przedmiotu najmu,
 - 3) przestrzegania przepisów dotyczących bhp i p. poż., porządkowych i innych związanych z korzystaniem z wynajmowanych pomieszczeń i prowadzoną działalnością,
 - 4) przestrzegania regulaminów korzystania z obiektu obowiązujących u Wynajmującego oraz zaznajomienia z nim osób trzecich używających przedmiotu najmu w związku z działalnością Najemcy.
6. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
7. Najemca nie może wykonywać żadnych prac remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego szczególnie takich, które mają wpływ na wzrost kosztów eksploatacyjnych wynajmowanego pomieszczenia.
8. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 4.

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony – 10 (dziesięciu) lat i obowiązuje od dnia podpisania umowy do dnia _____ r. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu: _____ r., po sporządzeniu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, jako podstawy do ewentualnych wzajemnych rozliczeń.
2. Oferent po zakończeniu wykonywania prac adaptacyjnych w związku z koniecznością przystosowania lokalu do prowadzenia gabinetu stomatologicznego, musi uzyskać i przedstawić ważny kontrakt z NFZ (leczenie dzieci i uczniów szkolnych) pod rygorem skutków opisanych w § 5 ust. 2 pkt 4 niniejszej Umowy /poniżej/.

ROZWIĄZANIE UMOWY**§ 5.**

1. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) naruszenia przez Najemcę jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy,
 - 2) decyzji Wynajmującego o zmianie przeznaczenia przedmiotu najmu,
 - 3) zalegania przez Najemców z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
 - 4) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującej,
 - 5) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub przeznaczeniem,
 - 6) wystąpią istotne zmiany w okolicznościach powodujące, że realizowanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy;
 - 7)
 - 8)
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, m.in. w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemców z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującej,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub przeznaczeniem,
 - 4) oferent nie uzyskał lub utracił ważny kontrakt NFZ, po ustalonym i przebytym terminie wykonania prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem lokalu.
3. Wypowiedzenie niniejszej Umowy, o którym jest mowa w ust. 1-2 niniejszego paragrafu, wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
4. W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot przedmiotu najmu, Najemcy są zobowiązani umożliwić Wynajmującej pokazanie lokalu potencjalnym nowym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.
5. Najemcy zobowiązują się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującej, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
6. Jeżeli Najemcy nie wydadzą lokalu w terminie określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu, obowiązani będą uiszczać na rzecz Wynajmującej odszkodowanie odpowiadające wysokości podwójnej wartości miesięcznego czynszu najmu obowiązującego przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmująca może żądać odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
7. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy Najemcy dobrowolnie nie opróżnią lokalu, Wynajmująca doręczy Najemcom żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie. Żądanie to wysłane zostanie na adres pobytu Najemców listem poleconym.

KONTAKT ZE STRONAMI**§ 6.**

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego (w sprawach administracyjnych):
 Pani/n.....;
 tel....., e-mail:

 - 2) ze strony Najemcy (w sprawach administracyjnych):
 Pani/n.....;

tel....., e-mail:

2. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 powinna być dokonana w formie pisemnej, a przy tym dla jej dokonania nie jest wymagana zmiana Umowy, a jedynie uprzednie powiadomienie drugiej Strony.
3. Strony zastrzegają następujące adresy dla doręczeń:
 - 1) Wynajmujący: adres,
ul.,
 - 2) Najemca: adres:,
ul.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadamianie jest skuteczne pod warunkiem wysłania go listem poleconym lub dostarczenia pocztą kurierską lub doręczenia osobistego.
5. Wszelkie pisma, wezwania i oświadczenia kierowane na ostatni znany adres Stron ustalony zgodnie z postanowieniami ust. 1–2 będą uważane za skutecznie doręczone.
6. Wszelkie oświadczenia, wezwania, zezwolenia, uzgodnienia i powiadomienia kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym postanowienia Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd w Polsce miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
4. Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy ponosi Najemca.
5. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia wynikające z niniejszej Umowy, mogą być wysłane listem poleconym. Przesyłkę nadaną pod adresy podane w §6 niniejszej Umowy (a w razie ich zmiany, te adresy, o których powiadomiono na piśmie drugą stroną), uznaje się za doręczoną, jeżeli adresat mógł się zapoznać z jej treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana, czy też odmówiono jej przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, drugiego awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki.
6. Jeśli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy, z jakichkolwiek przyczyn, będzie uznane w świetle polskiego prawa za nieważne lub nieskuteczne, wówczas taka nieważność lub nieskuteczność takiego postanowienia nie wpływa na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień Umowy.
7. Strony zgodnie oświadczają, iż poza niniejszą Umową, w zakresie objętym jej treścią, nie istnieją dokonane między nimi jakiegokolwiek dodatkowe pisemne lub ustne ustalenia, porozumienia, uzgodnienia i Umowy.
8. Strony zgodnie oświadczają, że z chwilą zawarcia niniejszej Umowy tracą moc jakiegokolwiek wcześniejsze ustalenia, Umowy czy też porozumienia, pisemne lub ustne, zawarte przez Strony związane bezpośrednio lub pośrednio z przedmiotem niniejszej Umowy.
9. Na mocy niniejszej Umowy, Najemcy nie mają prawa dokonywać potrącenia jakichkolwiek należności przysługujących im względem Wynajmującej z jakiegokolwiek tytułu z należnościami przysługującymi Wynajmującej względem Najemców.
10. Wynajmującej przysługuje prawo przeniesienia na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez konieczności uzyskania jakiegokolwiek zgody od Najemców.
11. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza Umowa składa się z 5 (słownie: pięciu) kolejno ponumerowanych stron (kart formatu A4), a które zostały parafowane przez Strony.
12. Niniejsza Umowa wchodzi w życie w dniu podpisania niniejszej Umowy przez obie Strony.

13. W przypadku opatrzenia paragrafów tytułami Strony niniejszej Umowy zgodnie oświadczają, iż zostały one użyte zostały wyłącznie dla przejrzystości Umowy i nie mają wpływu na interpretację treści Umowy.
14. Niniejsza Umowa nie może być interpretowana jako ustanawiająca jakiegokolwiek inny stosunek prawny lub uprawnienia, niż przewidziane wprost niniejszą Umową.
15. Niniejsza Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto, parafowano każdą z jej stron (tj. kart formatu A4), za wyjątkiem ostatniej, którą poniżej opieczętowano i podpisano.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: