

UMOWA NAJMU GG.6845.2.2021

zawarta w dniu 9 kwietnia 2021 roku pomiędzy:

Gminą Tłuszcz ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz, NIP 125-133-48-45 reprezentowaną przez:

Burmistrza Tłuszcza – Pawła Marcina Bednarczyka,

zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

„Centrum Medyczno-Diagnostyczne” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Nikłowa 9, 08-110 Siedlce, zarejestrowaną w KRS pod numerem 0000036205, NIP 821-20-25-575, REGON 710529892 reprezentowaną przez

Pawła Żuka – Prezesa Zarządu i Artura Prusaczyka – Wiceprezesa Zarządu

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

Została zawarta umowa najmu o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej nr ew. 1350 położonej w Tłuszczu przy ul. Powstańców 27, na której znajduje się budynek zwany „Przychodnią Zdrowia w Tłuszczu”.
2. Przedmiotem najmu jest najem nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 1 oraz części budynku, o którym mowa w ust. 1, w skład którego wchodzi 21 pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku i 29 pomieszczeń na piętrze budynku o łącznej powierzchni 545 m², a także pomieszczenia przynależne znajdujące się w piwnicy budynku o łącznej powierzchni 106 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Szczegółowy wykaz pomieszczeń określają załączniki 1-3.
3. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że w części budynku, która nie stanowi przedmiotu niniejszej umowy, znajdują się pomieszczenia użytkowane przez inne podmioty za zgodą Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się do nie czynienia przeszkód tym podmiotom w korzystaniu z użytkowanych przez nich pomieszczeń, zapewnia możliwość korzystania z korytarzy i innych części wspólnych oraz parkingu. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić niezakłócone korzystanie z Przedmiotu Najmu przez Najemcę w całym okresie obowiązywania Umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek jest objęty ubezpieczeniem i zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez czas trwania umowy najmu.
5. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Przedmiocie Najmu. Zabezpieczenie Przedmiotu Najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w Przedmiocie Najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
6. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt i ryzyko wszystkich urządzeń i składników wyposażenia stanowiących własność Najemcy oraz ubezpieczenia prowadzonej w Przedmiocie Najmu działalności medycznej z zastrzeżeniem, iż suma ubezpieczenia

odpowiedzialności z tytułu działalności medycznej Najemcy nie może być niższa 75 000 EURO na jedno zdarzenie i 350 000 EURO na wszystkie zdarzenia.

7. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do okazania posiadanej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności z tytułu świadczonych usług medycznych.
8. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania w budynku będącym przedmiotem najmu przeglądów oraz pomiarów przewidzianych w przepisach prawa budowlanego oraz ochrony ppoż., przy czym Najemca zobowiązuje się do dokonywania przeglądów i pomiarów instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) i urządzeń przeciwpożarowych w stosunku do części budynku użytkowanego przez najemcę. Najemca będzie przekazywał Wynajmującemu każdorazowo kopie dokumentów, o których mowa wyżej.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje z dniem 1 maja 2021 r, a Najemca bierze do użytkowania przedmiot najmu określony w §1 niniejszej umowy na prowadzenie opieki zdrowotnej, w tym podstawowej opieki zdrowotnej na podstawie kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia.
2. Strony zgodnie ustalają, że Najemca będzie świadczyć usługi, o których mowa w ust. 1 w zakresie i sposób określony w ofercie Najemcy z dnia 24 lutego 2021 roku na „Świadczenia usług medycznych” z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej na podstawie kontraktu NFZ na terenie gminy Tłuszcz, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
3. Najemca może korzystać w zakresie niezbędnym do wykonania umowy z działki gruntu nr 1350 obręb: 0001, Tłuszcz na której posadowiony jest budynek. Najemcę obciąża obowiązek utrzymania wynajmowanego budynku i gruntu związanego z dostępem pacjentów do przychodni i miejsc parkingowych w zakresie utrzymania należytego porządku i realizacji przepisów ustawy o utrzymywaniu czystości i porządku w gminie.
4. Obszar działania zakładu opieki zdrowotnej prowadzonego przez Najemcę będzie obejmował co najmniej obszar Gminy Tłuszcz. Ośrodek będzie czynny od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 – 18.00.
5. W czasie trwania umowy strony dopuszczają zmianę rodzaju i zakres świadczeń, przy obopólnej zgodzie. Każdorazowa zmiana wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana rodzaju lub zakresu świadczeń będzie również możliwa na podstawie jednostronnego oświadczenia Najemcy w sytuacji, gdy konieczność taka będzie wynikać z okoliczności niezależnych od Najemcy, w szczególności decyzji lub ustaleń z Narodowym Funduszem Zdrowia.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu lub jego części w podnajem ani do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, z zastrzeżeniem, że Najemca może ubiegać się o taką zgodę co do części przedmiotu najmu, wyłącznie wtedy, gdy nie będzie to kolidowało, zakłócało, utrudniało lub ograniczało działalności stanowiącej przedmiot Umowy, a także nie będzie ograniczało korzystania z nieruchomości przez inne korzystające z niej osoby – na zasadzie współkorzystania. Ograniczenie określone niniejszą Umową nie dotyczy podmiotów zależnych od Najemcy (należących do grupy kapitałowej Najemcy), którym przedmiot najmu może być wydierżawiony, wynajmowany lub użyczany bez zgody Wynajmującego.
7. Rozpoczęcie świadczenia przez Najemcę usług w poszczególnych zakresach wskazanych w ofercie Najemcy, o której mowa w ust. 2 nastąpi z dniem rozpoczęcia terminu biegu niniejszej umowy,

z zastrzeżeniem iż najemca będzie prowadził w całym budynku prace mające na celu dostosowanie wszystkich pomieszczeń będących przedmiotem najmu do wymagań określonych przepisami rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019 r., poz. 595 z późn. zm.) i powyższe roboty dostosowawcze prowadzone będą w okresie nie dłuższym niż do dnia 31.12.2022 r.

8. Wynajmujący, bez osobnego wynagrodzenia, udziela Najemcy zgody na umieszczenie na Przedmiocie Najmu (w tym elewacji budynku) informacji o działalności Najemcy prowadzonej w Przedmiocie Najmu oraz reklam Najemcy.

§ 3.

1. Tytułem niniejszej umowy Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w miesięcznej wysokości **2200,00 zł netto** powiększony o obowiązującą stawkę podatku vat.
2. Czynsz należy wpłacać na konto Wynajmującego w Banku PKO BP S.A. nr _____ z góry za dany miesiąc w terminie do 15-tego dnia każdego miesiąca na podstawie prawidłowo wystawionej faktury vat przesłanej za pośrednictwem Poczty Polskiej na adres siedziby Najemcy w Siedlcach ul. Nikłowa 9.
3. Czynsz najmu będzie podlegał aktualizacji raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok ogłoszony przez Prezesa GUS, począwszy od 1 lutego 2022r. Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie w terminie do 31 stycznia każdego roku o wartości wskaźnika i wysokości nowej stawki czynszu. Taka zmiana nie wymaga aneksu do umowy.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
5. Poza czynszem, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać wszelkie świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu za czas najmu, obejmujące opłaty za wodę, ścieki, energię elektryczną, gaz, windę, telefon, usuwanie odpadów, podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie budynku. Opłaty, o których mowa powyżej będą regulowane na podstawie odrębnych umów zawieranych pomiędzy Najemcą a poszczególnymi świadczeniodawcami usług. Do czasu podpisania stosownych umów na dostawę mediów przez Najemcę rozliczenie za dostawę i zużycie poszczególnych mediów przez Najemcę odbywać się będzie na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie zainstalowanych liczników w budynku.
6. Ponoszone opłaty eksploatacyjne wynikające z instalacji wspólnych liczników najemca będzie rozliczał z innymi najemcami w drodze odrębnych umów.
7. Najemca nie będzie obciążał Wynajmującego opłatami, o których mowa w ust. 5 za pomieszczenia nie objęte przedmiotem najmu.

§ 4.

1. Przedmiot najmu z uwagi na swój stan techniczny oraz cel najmu wymaga remontu.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku i zobowiązuje się dokonać jego remontu w zakresie wynikającym z rodzaju i zakresu świadczeń. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu i dostosowania wynajętych lokali do wymaganych przepisów zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie szczegółowych



wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019 r., poz. 595 z późn. zm.), oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), w terminie do 31 grudnia 2022 roku. Remont będzie obejmował również wykonanie kompleksowej termomodernizacji budynku w tym m.in.: wymianę instalacji grzewczej, ocieplenie ścian zewnętrznych, wykonanie elewacji. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń niezbędnych o realizacji prac budowlanych i remontowych. Wynajmujący zobowiązany jest współdziałać z Najemcą w niezbędnym zakresie w celu umożliwienia przeprowadzenia remontu, w tym udzielić odpowiednich zgód, pełnomocnictw we właściwym terminie, jeżeli takowe okażą się potrzebne.

3. Najemca zobowiązuje się do urządzenia terenu wokół budynku w granicach działki nr 1350, w tym do wykonania ogrodzenia, podjazdów, dojazdów, parkingu oraz urządzenia zieleni, przy czym Wynajmujący zwróci Najemcy koszty urządzenia 4 miejsc parkingowych.
4. Najemca zobowiązuje się do 31 grudnia 2021 roku przedstawić Wynajmującemu projekt technologii, zakres prac remontowych oraz wszelkie inne dokumenty w zakresie niezbędnym do spełnienia wymogów administracyjno-prawnych realizowanego remontu. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń odpowiednich instytucji i organów w związku z dokonanym remontem budynku na cele działalności leczniczej. Przed uzyskaniem zgód i zezwoleń Najemca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji Wynajmującego na przedstawiony zakres remontu zgodnie z zatwierdzonym planem. Najemca będzie przekazywał każdorazowo Wynajmującemu kopie dokumentów na wniosek Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy niniejsza Umowa zostanie rozwiązana przed upływem terminu, na który została zawarta, Wynajmujący będzie zobowiązany zwrócić Najemcy wartość poniesionych przez niego w związku z remontem nakładów pomniejszoną o wartość dokonanych do tego czasu przez Najemcę w związku z poniesionymi nakładami odpisów amortyzacyjnych (wartość umorzenia). Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów, o których mowa w zdaniu poprzednim w sytuacji rozwiązania umowy przez Najemcę na zasadach zawartych w § 6 zdanie pierwsze oraz § 7 ust. 4 pkt 1.
6. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w ramach remontów, modernizacji po zakończonej umowie najmu pozostaną w przedmiocie najmu i Najemca nie będzie rościł sobie z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń. Po zakończeniu remontu Najemca przedstawi Wynajmującemu kosztorys powykonawczy/podsumowanie kosztów z załączonymi kopiami faktur VAT i innych rachunków/określający wysokość nakładów trwale związanych z Przedmiotem najmu poniesionych przez Najemcę na Przedmiot najmu. Dokument ten stanowić będzie podstawę ewentualnych rozliczeń Stron dokonywanych na podstawie ust. 5.

§ 5.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu najmu i że nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
 2. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie najpóźniej z upływem ostatniego dnia terminu na jaki umowa jest zawarta w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 

§ 6.

Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy jego zdaniem zaistnieją okoliczności biznesowe lub inne okoliczności, które w jego ocenie będą przemawiały za zaprzestaniem prowadzenia działalności w przedmiocie najmu. W przypadku nieuzyskania przez Najemcę przedłużenia umów z NFZ bądź nie zawarcia umów z NFZ z przyczyn niezależnych od Najemcy, Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie w trybie porozumienia stron.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia jeżeli Najemca:
 - 1) używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) zalega z płatnością czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i jednocześnie Najemca nie dokona zapłaty zaległego czynszu w terminie 30 dni roboczych od otrzymania pisemnego wezwania Wynajmującego do zapłaty zaległego czynszu, dokonanego listem poleconym,
 - 3) narusza postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności § 2 i § 4.
3. Strony zgodnie postanawiają, że:
 - 1) wydanie przedmiotu najmu nastąpi od dnia 1 maja 2021 r.,
 - 2) podjęcie przez Najemcę działalności medycznej w zakresie określonym niniejszą umową nastąpi 1 maja 2021 r.
4. Najemca jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) z przyczyn niezawinionych przez Najemcę nie będzie możliwe prowadzenie w pełnym zakresie działalności w Przedmiocie Najmu;
 - 2) Wynajmujący będzie naruszał postanowienia niniejszej Umowy.

§ 8.

Umowa została zawarta na okres od dnia **1 maja 2021 roku do 30 kwietnia 2031 roku.**

§ 9.

Z dniem podpisania niniejszej umowy wygasa umowa nr GG.6845.2.2021 z dnia 4 marca 2021 r.

§ 10.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

Strony poddają spory wynikające z niniejszej Umowy pod rozstrzygnięciem Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12.

Umowa została podpisana w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

BURMISTRZ



Daniel Masłoń Radomczyk

Ianusz Pagowski

"CENTRUM" Sp. z o.o.
MEDYCZNO-DIAGNOSTYCZNE
Najemca
SIEDZIBA: 08-110 Siedlce, ul. Nikłowa 9
BIURO: 08-110 Siedlce, ul. Terespolska 12
tel./fax 25 785 00 01, MOBILE: 501 064 410
e-mail: biuro@centrum.med.pl
REGON 710529892, NIP 821-20-25-575