

OGŁOSZENIE O PISEMNYM PRZETARGU OGRANICZONYM NA NAJEM NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ NA PROWADZENIE PRZYZCHODNI LEKARSKIEJ

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Gmina Dobrzany ogłasza pisemny przetarg ograniczony na najem pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu Gminy Dobrzany, na okres 10 lat licząc od dnia zawarcia umowy.

1.2. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej (wzór formularza ofertowego stanowi załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia), w zamkniętej kopercie z napisem:

**„Przetarg na najem pomieszczeń użytkowych z przeznaczeniem
na prowadzenie przychodni lekarskiej podstawowej opieki medycznej.”**

1.3. Do przetargu mogą stawać osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, posiadające uprawnienia do wykonywania świadczeń opieki zdrowotnej, bądź których przedmiot działalności obejmuje wykonywanie świadczeń zdrowotnych oraz posiadające aktualny kontrakt zawarty z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej.

1.4. Oferta, pod rygorem odrzucenia, winna zawierać wszystkie wymagane informacje i oświadczenia, wskazane na formularzu ofertowym, takie jak:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz z projektem umowy i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń (załącznik nr 4),
- 4) oferowany zakres opieki medycznej i proponowaną wysokość czynszu najmu,
- 5) wykaz świadczonych obecnie i w przeciągu ostatnich 3 lat przed przetargiem usług z podaniem miejsc prowadzenia działalności, ilości zatrudnionego personelu oraz okresu prowadzenia tej działalności.

1.5. Do formularza ofertowego należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium w wysokości 100,00 zł (sto złotych 00/100).

1.5.1. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia 27.10.2026 r. na konto Urzędu Miejskiego w Dobrzanach nr 14 9375 0002 8400 0530 2000 0040 Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Chociwlu.

1.5.2. Oferentowi, który wygra przetarg, wpłacone wadium zaliczone zostanie na poczet czynszu najmu, pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone w terminie 3 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

1.5.3. Jeżeli wyłoniony w drodze przetargu podmiot wycofa się z podpisania umowy najmu, wpłacone przez niego wadium przepadnie na rzecz Gminy Dobrzany.

1.6. Ofertę podpisują osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.

- 1.7. Podmiot świadczący usługi medyczne w ramach NFZ musi uzyskać pozwolenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na prowadzenie działalności w najmowanych pomieszczeniach.
- 1.8. Umowa zostanie podpisana w ciągu 10 dni po rozstrzygnięciu przetargu, na warunkach określonych we wzorze stanowiącym załącznik nr 6.

2. OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU I WARUNKI WYKONANIA ZAMÓWIENIA

- 2.1. Przedmiotem przetargu jest najem pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22 o łącznej powierzchni użytkowej **114,62 m²** wraz ze współużywalnością w udziale 65,34 % (co stanowi **51,66 m²** powierzchni użytkowej) pomieszczeń położonych na parterze tego budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku dla wszystkich podmiotów prowadzących tam działalność medyczną i rehabilitacyjną – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu Gminy Dobrzany. Wykaz pomieszczeń ujęty jest w załączniku nr 1 oraz załączniku nr 2 do niniejszego ogłoszenia. Wynajmujący oddaje także Najemcy do używania przynależną do tych pomieszczeń piwnicę o wydzielonej powierzchni **64,97 m²**.
- 2.2. Kryterium wyboru oferenta stanowi wysokość miesięcznego czynszu, przy czym za najkorzystniejszą uznaje się ofertę zawierającą najwyższą zaoferowaną stawkę czynszu.
- 2.3. Cenę wywoławczą za najem pomieszczeń użytkowych w pierwszym roku najmu ustala się w wysokości 498,84 zł netto miesięcznie.
- 2.4. Począwszy od dnia 1 stycznia 2028 r., wysokość czynszu najmu ustalona w wyniku niniejszego przetargu będzie podlegała corocznej waloryzacji o 3% w stosunku do wysokości czynszu obowiązującej w roku poprzednim. Waloryzacja będzie następowała automatycznie, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
- 2.5. Najemca będzie zobowiązany także do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją najmowanej nieruchomości, tj.:
 - 1) wnoszenia na rzecz Wynajmującego opłat za ogrzewanie pomieszczeń, podgrzewanie wody, zimną wodę, odprowadzenie ścieków i energię elektryczną, na podstawie otrzymanej faktury;
 - 2) opłacania podatku od nieruchomości proporcjonalnie do najmowanej powierzchni, na podstawie odrębnych przepisów i odrębnej decyzji wydanej przez organ podatkowy oraz ponoszenia kosztów za odpady powstałe w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) ponoszenia kosztów drobnych nakładów związanych ze zwykłym używaniem wynajmowanych pomieszczeń, zgodnie z art. 662 § 2 oraz art. 681 Kodeksu cywilnego, w szczególności kosztów drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, a także drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania oraz dopływu i odpływu wody, a ponadto kosztów przeglądów i kontroli wynikających z przepisów dotyczących ochrony

przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, w zakresie dotyczącym prowadzonej przez Najemcę działalności i użytkowanych pomieszczeń.

- 4) kosztów utrzymania oddanych do użytku części wspólnych w budynku, w tym utrzymania ich czystości, proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.

2.6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu najmowanych pomieszczeń oraz powierzchni wspólnych w czasie obowiązywania umowy najmu, w godzinach świadczonych usług podstawowej opieki zdrowotnej w szczególności w zakresie utrzymywania ich czystości oraz przestrzegania wymagań sanitarnych.

2.7. Wymagany podstawowy minimalny zakres usług medycznych:

- 1) Podstawowa Opieka Zdrowotna w dniach od poniedziałku do piątku 10 godzin dziennie w przedziale czasowym od godz. 8⁰⁰ do godz. 18⁰⁰;
- 2) Preferowane doświadczenie w zakresie prowadzenia usług w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, minimum 3 lat.

2.8. Od kwietnia 2027 r. dopuszcza się prowadzenie w wynajmowanych pomieszczeniach działalności medycznej o charakterze komercyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. SKŁADANIE OFERT

3.1. Oferty należy składać w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Dobrzanach przy ul. Staszica 1, w terminie do 30.10.2026 r. do godz. 10³⁰.

3.2. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta spełniająca warunki postawione w niniejszym ogłoszeniu.

4. OTWARCIE OFERT

4.1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 30.10.2026 r. o godz. 11⁰⁰, w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Dobrzanach przy ul. Staszica 1.

4.2. Podczas otwarcia ofert do publicznej wiadomości podane zostaną następujące informacje:

- 1) dane oferentów;
- 2) wysokość zaoferowanego czynszu najmu;
- 3) zaoferowany zakres prowadzonej działalności medycznej.

5. PRZYCZYNY ODRZUCENIA OFERT

Oferta będzie podlegała odrzuceniu jeżeli:

- 1) zakres oferowanych usług medycznych nie będzie odpowiadał podstawowemu (minimalnemu) zakresowi usług, który został określony w pkt 2.7;
- 2) będzie niezgodna z niniejszym ogłoszeniem albo przepisami prawa, a także złożona po terminie określonym w pkt 3.1;
- 3) nie będzie odpowiadała warunkom przetargu;
- 4) do oferty nie zostanie dołączony dowód wpłacenia wadium lub wadium zostanie wpłacone po terminie;
- 5) będzie nieczytelna lub budząca wątpliwości co do jej treści.

6. PROCEDURA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Gmina Dobrzany dokona wyboru oferty zawierającej najwyższą zaoferowaną miesięczną stawkę czynszu najmu.
2. W przypadku złożenia ofert o takiej samej wysokości czynszu, Wynajmujący może wezwać oferentów, którzy złożyli oferty równorzędne, do złożenia ofert dodatkowych, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie przetargu.

7. POZOSTAŁE INFORMACJE O PRZETARGU

- 7.1. Wszyscy uczestnicy przetargu otrzymują pisemne zawiadomienie o jego rozstrzygnięciu w terminie 10 dni roboczych od ostatecznego terminu składania ofert.
- 7.2. Gmina Dobrzany zastrzega sobie prawo do:
 - 1) odwołania przetargu przed upływem terminu składania ofert, bez podania przyczyny;
 - 2) unieważnienia przetargu w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających jego prawidłowe przeprowadzenie;
 - 3) przedłużenia terminów podanych w niniejszym ogłoszeniu;
 - 4) modyfikacji treści materiałów przetargowych najpóźniej 2 dni przed terminem składania ofert;
 - 5) wglądu w kontrakt zawarty z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonywanie świadczeń podstawowej opieki zdrowotnej, które zostały wyszczególnione w ofercie.
- 7.3. Informacje o przetargu można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Dobrzanach przy ul. Staszica 1, w poniedziałki w godzinach 8⁰⁰ -16⁰⁰, od wtorku do piątku w godzinach 7⁰⁰ -15⁰⁰; tel. 91 5620 926; e-mail: gk@dobrzany.pl
- 7.4. Niniejsze ogłoszenie oraz wszelkie dodatkowe dokumenty dostępne są na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dobrzanach pod adresem www.bip.dobrzany.pl oraz na tablicy ogłoszeń znajdującej się przed Urzędem Miejskim w Dobrzanach.

Burmistrz

Paweł Filip

Załącznik nr 1

do Ogłoszenia o pisemnym przetargu ograniczonym
na najem nieruchomości przeznaczonej
na prowadzenie przychodni lekarskiej

Wykaz wynajmowanych pomieszczeń

Lp.	POMIESZCZENIE	Powierzchnia użytkowa (m²)
1	Gabinet (pomieszczenie nr 10)	17,55
2	Gabinet (pomieszczenie nr 11)	22,17
3	Rejestracja (pomieszczenie nr 15)	6,26
4	Gabinet (pomieszczenie nr 16)	13,25
5	Gabinet (pomieszczenie nr 18)	17,57
6	Poczekalnia (pomieszczenie nr 19)	16,16
7	Gabinet – punkt szczepień (pomieszczenie nr 20)	16,49
8	Pomieszczenie odpadów medycznych (pomieszczenie nr 21)	5,17
	ŁĄCZNIE:	114,62

Załącznik nr 2
do Ogłoszenia o pisemnym przetargu ograniczonym
na najem nieruchomości przeznaczonej
na prowadzenie przychodni lekarskiej

Wykaz wynajmowanych pomieszczeń wspólnych w budynku przy ul. Jana Pawła II 22

Lp.	POMIESZCZENIE	Powierzchnia użytkowa (m²)
1	Korytarz (pomieszczenie nr 2)	8,73
2	Jadalnia (pomieszczenie nr 6)	8,67
3	Łazienka (pomieszczenie nr 7)	5,91
4	Korytarz (pomieszczenie nr 8)	3,11
5	Korytarz (pomieszczenie nr 9)	9,02
6	Poczekalnia (pomieszczenie nr 12)	27,49
7	WC (pomieszczenie nr 13)	3,44
8	Pomieszczenie porządkowe / szatnia (pomieszczenie nr 14)	4,06
9	Korytarz (pomieszczenie nr 17)	8,64
ŁĄCZNIE:		79,07

Udział we wspólnej powierzchni użytkowej wynosi 65,34 %, co stanowi 51,66 m².

do Ogłoszenia o pisemnym przetargu ograniczonym
na najem nieruchomości przeznaczonej
na prowadzenie przychodni lekarskiej

OFERTA

„Przetarg na najem pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku
w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu
Gminy Dobrzany.”

IMIĘ I NAZWISKO / NAZWA OFERENTA		
NIP / REGON		
ADRES / SIEDZIBA		
ADRES KORRESPONDENCYJNY		
OFEROWANY ZAKRES OPIEKI MEDYCZNEJ		CZĘSTOTLIWOŚĆ (godz./ dni w tygodniu)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
PROPONOWANA WYSOKOŚĆ CZYNSZU* (netto)		
DATA SPORZĄDZENIA OFERTY		

*proponowana wysokość czynszu netto powinna być podana jednoznacznie, bez przedziałów „od – do” i innych wariantów.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem/-am się dokładnie z zasadami przetargu oraz ze wzorem umowy najmu, które akceptuję.

Oświadczam także, że jest mi znany stan techniczny przedmiotowej nieruchomości.

W przypadku zawarcia umowy najmu, nie będę wnosił o zmianę czynszu najmu wynikającego z przetargu oraz nie będę zgłaszał roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację nieruchomości oraz przystosowanie do proponowanej branży, w celu rozpoczęcia i prowadzenia w nim działalności.

Oświadczam, że posiadam świadomość, że oferta wypełniona nieprawidłowo, bez wymaganych dokumentów lub posiadająca inne braki, nie zostanie rozpatrzona.

.....
(data)

.....
(podpis)

UMOWA - wzór
NAJMU POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA PARTERZE
BUDYNKU PRZY UL. JANA PAWŁA II 22 W DOBRZANACH

zawarta w dniu r. w Dobrzanach pomiędzy:

Gminą Dobrzany w Dobrzanach przy ul. Staszica 1, 73-130 Dobrzany, NIP 8542231220,
reprezentowaną przez Pawła Filipa - Burmistrza Dobrzan,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

....., reprezentowaną przez
....., z siedzibą
w, posiadającym NIP,
zwanym dalej „Najemcą”.

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22 o łącznej powierzchni użytkowej 114,62 m² wraz ze współużywalnością w udziale 65,34 % (co stanowi 51,66 m² powierzchni użytkowej) pomieszczeń położonych na parterze tego budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku dla wszystkich podmiotów prowadzących tam działalność medyczną i rehabilitacyjną – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu Gminy Dobrzany oraz przynależną do pomieszczeń piwnicę o wydzielonej powierzchni 64,97 m². Wykaz pomieszczeń ujęty jest w załączniku nr 1 oraz załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
2. Pomieszczenia wykorzystywane będą do prowadzenia działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu Gminy Dobrzany, z tym, że począwszy od kwietnia 2027 r. Najemca może również prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach działalność medyczną o charakterze komercyjnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia usług medycznych w ramach podstawowej opieki zdrowotnej zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o podstawowej opiece zdrowotnej (Dz. U. z 2025 r., poz. 515 ze zm.) od poniedziałku do piątku przez 10 godzin dziennie, w przedziale czasowym od godz. 8⁰⁰ do godz. 18⁰⁰, za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy,
 - 1) przez lekarza specjalistę z częstotliwością ... dni w tygodniu po ... godzin,
 - 2) przez lekarza specjalistę z częstotliwością ... dni w tygodniu po ... godzin,.....
.....

.....

§2

1. Wydanie pomieszczeń następuje na podstawie protokołu, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Zwrot pomieszczeń po zakończeniu najmu Strony potwierdzą w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku nieobecności Najemcy w wyznaczonym terminie odbioru pomieszczeń lub odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wynajmujący będzie uprawniony do sporządzenia protokołu jednostronnego oraz przejęcia pomieszczeń.
3. W protokołach, o których mowa w ust. 1-2, Strony szczegółowo opisują stan techniczny pomieszczeń i ich wyposażenia, a także stan licznika energetycznego i licznika poboru zimnej i ciepłej wody.
4. Najemca ponosi koszty:
 - 1) napraw i bieżącego utrzymania pomieszczeń związanych z ich zwykłym użytkowaniem, w zakresie określonym w art. 662 § 2 oraz art. 681 Kodeksu cywilnego, w szczególności koszty drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, a także drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających dopływ i odpływ wody, ogrzewanie oraz korzystanie z energii elektrycznej;
 - 2) wymaganych przepisami prawa przeglądów, kontroli i innych czynności związanych z ochroną przeciwpożarową oraz bezpieczeństwem i higieną pracy, w zakresie dotyczącym prowadzonej przez Najemcę działalności oraz użytkowanych przez niego pomieszczeń.

§3

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w wysokości zł brutto (słownie: złotych 00/100), w tym podatek VAT według stawki 23%, w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Począwszy od dnia 1 stycznia 2028 r., wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, będzie podlegała corocznej waloryzacji o 3% w stosunku do wysokości czynszu obowiązującej w roku poprzednim. Waloryzacja będzie następowała automatycznie, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
3. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) wnoszenia na rzecz Wynajmującego opłat za ogrzewanie pomieszczeń, podgrzewanie wody, zimną wodę, odprowadzenie ścieków i energię elektryczną, na podstawie otrzymanej faktury, w terminie w niej określonym;
 - 2) opłacania podatku od nieruchomości proporcjonalnie do najmowanej powierzchni, na podstawie odrębnych przepisów i odrębnej decyzji wydanej przez organ podatkowy oraz ponoszenia kosztów za odpady powstałe w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Czynsz najmu oraz opłaty za media Najemca będzie wносił na rachunek bankowy Wynajmującego o nr 48 9375 0002 8400 0530 2000 0010 Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Chociwlu.

§4

1. Strony ustalają kaucję w wysokości 5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100), płatną przed podpisaniem niniejszej umowy, na konto Wynajmującego o nr 14 9375 0002 8400 0530 2000 0040 Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Chociwlu.
2. Kaucja pobierana jest jako zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu pomieszczeń, w szczególności z tytułu czynszu, opłat za media, zniszczeń lokalu, czy jego zużycia ponad normalną eksploatację, roszczeń Wynajmującego określonych w § 9.
3. Wynajmujący oświadcza, że kaucja wymieniona w ust. 1 została przez Najemcę wpłacona w dniu r.
4. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w kwocie nominalnej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od ustania niniejszej umowy i opróżnienia przez Najemcę wszystkich pomieszczeń będących przedmiotem najmu, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu. Najemca oświadcza, że zwrot kaucji nastąpić ma na rachunek, chyba że Najemca wskaże w terminie późniejszym inny rachunek.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od r. do r.
2. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność medyczną w przedmiocie najmu w terminie 60 dni od zawarcia niniejszej umowy.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnajmować ani też oddać pomieszczeń osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

§6

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę na mocy pisemnego porozumienia.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, wyłącznie w następujących przypadkach:
 - 1) trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej w najmowanych pomieszczeniach;
 - 2) utraty przez Najemcę uprawnień, zezwoleń, wpisów do właściwych rejestrów lub innych wymaganych prawem warunków niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w §1 ust. 2;
 - 3) wystąpienia zmiany przepisów prawa, która powoduje, że dalsze prowadzenie przez Najemcę działalności określonej w §1 ust. 2 w najmowanych pomieszczeniach stało się prawnie niemożliwe;
 - 4) wystąpienia zdarzenia niezależnego od Stron, którego skutkiem jest trwała utrata możliwości korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem;
3. Niezależnie od postanowień ust. 2, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn związanych z potrzebami Wynajmującego, w szczególności w przypadku konieczności wykorzystania najmowanych pomieszczeń na potrzeby własne Gminy, realizacji zadań własnych Gminy, zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości lub konieczności przeprowadzenia inwestycji, remontu albo przebudowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych należnych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności, z zachowaniem wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 2) pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub jego przeznaczeniem;
- 3) oddał przedmiot najmu lub jego część w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego;
- 4) zaprzestał prowadzenia działalności określonej w §1 ust. 2 z przyczyn leżących po stronie Najemcy;
- 5) nie rozpoczął działalności medycznej w terminie określonym w §5 ust. 2;
5. W przypadkach, w których przepisy prawa uzależniają możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia od uprzedniego wezwania Najemcy lub wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania obowiązku, Wynajmujący może złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu.
6. Wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w §1 ust. 2 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa;
- 2) zabezpieczenia przedmiotu najmu przed uszkodzeniami i zniszczeniami oraz niezwłocznego naprawienia szkód powstałych w przedmiocie najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jego pracowników, współpracowników, pacjentów, osób działających na jego rzecz lub osób, którym umożliwił dostęp do przedmiotu najmu;
- 3) utrzymywania w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym najmowanych pomieszczeń oraz powierzchni wspólnych, z uwzględnieniem ich przeznaczenia;
- 4) ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem czystości powierzchni wspólnych, proporcjonalnie do udziału Najemcy w korzystaniu z tych powierzchni;
- 5) korzystania z przedmiotu najmu w sposób niezakłócający korzystania z nieruchomości przez innych najemców, użytkowników oraz osoby korzystające z części wspólnych nieruchomości;
- 6) przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, wymagań sanitarnych oraz zasad związanych z prowadzeniem działalności leczniczej, w zakresie dotyczącym prowadzonej przez Najemcę działalności i użytkowanych pomieszczeń;
- 7) niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach, uszkodzeniach lub innych okolicznościach mogących mieć wpływ na stan techniczny przedmiotu najmu, budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu albo bezpieczeństwo osób korzystających z nieruchomości;
- 8) umożliwienia Wynajmującemu, po uprzednim uzgodnieniu terminu, dokonania kontroli stanu technicznego i sposobu korzystania z przedmiotu najmu w godzinach świadczenia podstawowej opieki zdrowotnej, w sposób niezakłócający prowadzonej

przez Najemcę działalności, z zastrzeżeniem przypadków awarii, zagrożenia bezpieczeństwa lub innych sytuacji wymagających niezwłocznego działania.

§8

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się:

- 1) zwrócić przedmiot najmu w stanie wolnym od praw, rzeczy i osób, w szczególności zobowiązuje się do usunięcia wniesionego do pomieszczeń wyposażenia w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia najmu.
- 2) zwrócić Wynajmującemu równowartość elementów wyposażenia technicznego wymienionego w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy, w przypadku ich zużycia, zniszczenia, uszkodzenia lub zaginięcia.

2. Przez zakończenie najmu Strony rozumieją ustanie stosunku najmu wskutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta, rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, wypowiedzenia umowy, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia lub z innych przyczyn przewidzianych w niniejszej umowie lub obowiązujących przepisach prawa.

§9

1. W przypadku niewykonania postanowień zawartych w §8 ust. 1, Najemca zobowiązuje się:

- 1) zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości zł (..... 00/100) za każdy rozpoczęty dzień używania pomieszczeń bez tytułu prawnego;
- 2) pokryć koszty uporządkowania przedmiotu najmu, w tym poniesione przez Wynajmującego koszty usunięcia wszystkich rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu, w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, przy czym wyraża zgodę na usunięcie ich przez Wynajmującego, a czynności te nie będą traktowane przez Najemcę jako naruszenie posiadania.
- 3) Pokryć koszty przechowania rzeczy, usuniętych w trybie opisanym w pkt 2, w wysokości i terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty.

2. W przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania przez Najemcę wymogu utrzymania czystości najmowanych pomieszczeń oraz powierzchni wspólnych lub nieprzestrzegania wymagań sanitarnych, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.

3. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną za nierozpoczęcie działalności medycznej w pomieszczeniach w terminie określonym w § 5 ust. 2 w wysokości 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

§10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Załącznik nr 1 do umowy najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach z dnia r.

Wykaz wynajmowanych pomieszczeń

Lp.	POMIESZCZENIE	Powierzchnia użytkowa (m²)
1	Gabinet (pomieszczenie nr 10)	17,55
2	Gabinet (pomieszczenie nr 11)	22,17
3	Rejestracja (pomieszczenie nr 15)	6,26
4	Gabinet (pomieszczenie nr 16)	13,25
5	Gabinet (pomieszczenie nr 18)	17,57
6	Poczekalnia (pomieszczenie nr 19)	16,16
7	Gabinet – punkt szczepień (pomieszczenie nr 20)	16,49
8	Pomieszczenie odpadów medycznych (pomieszczenie nr 21)	5,17
ŁĄCZNIE:		114,62

Załącznik nr 2 do umowy najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach z dnia r.

Wykaz wynajmowanych pomieszczeń wskazanych jako część wspólna dla wszystkich podmiotów

Lp.	POMIESZCZENIE	Powierzchnia użytkowa (m²)
1	Korytarz (pomieszczenie nr 2)	8,73
2	Jadalnia (pomieszczenie nr 6)	8,67
3	Łazienka (pomieszczenie nr 7)	5,91
4	Korytarz (pomieszczenie nr 8)	3,11
5	Korytarz (pomieszczenie nr 9)	9,02
6	Poczekalnia (pomieszczenie nr 12)	27,49
7	WC (pomieszczenie nr 13)	3,44
8	Pomieszczenie porządkowe / szatnia (pomieszczenie nr 14)	4,06
9	Korytarz (pomieszczenie nr 17)	8,64
ŁĄCZNIE:		79,07

Udział we wspólnej powierzchni użytkowej wynosi 65,34%, co stanowi 51,66 m².

Załącznik nr 3 do umowy najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się na parterze budynku przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach z dnia r.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

sporządzony w dniu r. w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22

1. Przyjmujący: – **najemca pomieszczeń użytkowych w budynku przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach**
2. Przekazujący: **Gmina Dobrzany - właściciel pomieszczeń użytkowych w budynku przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach, reprezentowana przez**

Przedmiotem przekazania są:

Przedmiotem przekazania są:
Pomieszczenia użytkowe znajdujące się na parterze budynku w Dobrzanach przy ul. Jana Pawła II 22 o łącznej powierzchni użytkowej **114,62 m²** wraz ze współużywalnością w udziale 65,34 % (co stanowi **51,66 m²** powierzchni użytkowej) pomieszczeń położonych na parterze tego budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku dla wszystkich podmiotów prowadzących tam działalność medyczną i rehabilitacyjną – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej przysługującej ubezpieczonym z terenu Gminy Dobrzany. Wynajmujący oddaje także Najemcy do używania przynależną do tych pomieszczeń piwnicę o wydzielonej powierzchni **64,97 m²**.

Opis pomieszczeń:

[illegible]

Wydanie niniejszych pomieszczeń na rzecz strony przyjmującej nastąpiło w dniu r.

Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

Przekazujący

.....

Przyjmujący

.....