**UMOWA NAJMU nr**

zawarta w dniu ………...2023 r. w Suchej Beskidzkiej pomiędzy:

**Zespołem Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej** z siedzibą: 34-200 Sucha Beskidzka, ul. Szpitalna 22, reprezentowanym przez:

lek. Marka Habera - Dyrektora Zespołu

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

**……………………………………**

**……………………………………**

zwaną dalej ,,Najemcą"

łącznie zwanymi dalej Stronami.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że nieodpłatnie użytkuje budynek Kolumny Transportu Sanitarnego Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, którego właścicielem jest Powiat Suski.
2. Zgodnie z Uchwałą Rady Powiatu Suskiego nr 0007/XLII/301/2022 Wynajmujący mocą niniejszej umowy oddaje, a Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 213 m2, położone w budynku opisanym w §1, z przeznaczeniem na warsztat samochodowy oraz 276 m2 gruntu sąsiadującego z w/w pomieszczeniami z przeznaczeniem na parking i plac manewrowy warsztatu samochodowego.

Szkic sytuacyjny lokali oraz gruntu stanowi załącznik nr1.

1. Przekazanie lokali nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§2**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz ryczałtowy w wysokość …………. zł. /słownie …………………………………… ……../ miesięcznie + VAT.

Kwota czynszu ryczałtowego obejmuje należności związane z eksploatacją lokalu tj.: centralne ogrzewanie, podatek od nieruchomości a także z tytułu częściowego użytkowania gruntu wokół warsztatów, zgodnie z załączoną kalkulacją (zał. nr 3).

1. Oprócz czynszu najmu Najemca ponosi wszelkie opłaty związane z eksploatacją lokalu, a przede wszystkim obciążają go :
2. ciepła woda /podgrzanie/ -w/g wskazań licznika 31,90 zł za 1 m3 + VAT
3. zimna woda - w/g wskazań licznika 5,44 zł za 1m3 + VAT
4. kanalizacja - w/g wskazań licznika 5,63 zł za 1 m3 + VAT
5. energia elektryczna - w/g wskazań licznika x średnia cena jednostkowa za 1kWh + VAT
6. telefon na podstawie wykazu ilości impulsów z Centrali Telefonicznej
7. Ustalony czynsz i opłaty Najemca będzie płacił miesięcznie na podstawie wystawionej faktury w terminie do 14 dni od daty jej wystawienia w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto Banku Spółdzielczego w Suchej Beskidzkiej nr 37 8128 0005 0000 0521 2000 0010, z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek   
   z faktur, z tym, że w razie zwłoki w płatności 2-ch kolejnych faktur umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
8. Ustalony czynsz podlega waloryzacji od 1 kwietnia każdego roku co najmniej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
9. Opłaty ulegają zmianie:

**a)** z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie: energii elektrycznej, zimnej wody, ścieków, usług telekomunikacyjnych.

**b)** z początkiem każdego roku po przeprowadzonej kalkulacji przez Wynajmującego w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

1. Zmiany opłat wynikające z §2 ust. 4, 5 nie wymagają zmiany umowy.

**§3**

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe u niego lub osób trzecich, które wynikają z prowadzonej przez Najemcę działalności lub z tytułu korzystania przez niego, jego pracowników, gości, klientów, dostawców lub innych osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu za zgodą Najemcy.
2. Najemca obowiązany jest dbać o stan techniczny Przedmiotu najmu, w tym o stan instalacji: centralnego ogrzewania, elektrycznej, wodociągowo – kanalizacyjnej.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt przewidzianych prawem obowiązkowych przeglądów, napraw i konserwacji wymaganych do zachowania gwarancji zainstalowanych urządzeń, a także mających na celu zachowanie bezpieczeństwa użytkowania Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem, w tym w szczególności okresowej kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, kontroli i badaniu instalacji elektrycznej oraz stosownie do przepisów ustawy kodeks cywilny, do dokonywania na własny koszt wszelkich bieżących remontów Przedmiotu najmu związanych z jego bieżącą eksploatacją oraz utrzymywaniem Przedmiotu najmu w czystości i porządku.
4. Kopie protokołów przeglądu i badań Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu.

**§4**

Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do :

1. dokonywania na własny koszt bieżących remontów wewnątrz pomieszczeń warsztatowych niezbędnych do utrzymania ich w dobrym stanie technicznym
2. usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy
3. utrzymania lokalu i jego otoczenia, w tym powierzchni wspólnego użytkowania,   
   w należytym stanie sanitarno - porządkowym
4. przestrzegania poleceń Wynajmującego odnośnie usuwania odpadów z prowadzonej działalności
5. zagospodarowania we własnym zakresie wszystkich odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności. Za w/w odpady Najemca ponosi pełną odpowiedzialność.

**§5**

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonać remontów, modernizacji i innych zmian w wynajmowanym pomieszczeniu.
2. W czasie trwania najmu Najemcę obciążają drobne remonty wynikające z Kodeksu Cywilnego i innych obowiązujących przepisów.

**§6**

Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może przedmiotu najmu oddawać osobie trzeciej, oraz go podnajmować.

**§7**

Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należny i prawidłowy wywiązuje się z warunków umowy wraz z aneksami.

**§8**

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca winien zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo - odbiorczym sporządzonym przy zawarciu umowy z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Rozliczenie stron związane z rozwiązaniem umowy następuje protokolarnie w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.

**§9**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu, powstałe na skutek zdarzeń losowych i innych, niezależnie od Wynajmującego.

**§10**

Strony zgodnie ustalają, iż w razie ulepszenia przedmiotu najmu Najemca może, według swego wyboru, zabrać ulepszenia albo pozostawić je nieodpłatnie Wynajmującemu.

**§11**

Najemca ma obowiązek pozostawić opuszczone wynajmowane pomieszczenia w stanie zapewniającym bezpieczeństwo obiektu i osób w tym budynku przebywających, w szczególności powinny być zamknięte okna, drzwi /na klucz/, wyłączone lampy oraz urządzenia elektryczne wymagające dozoru, zakręcony dopływ wody i gazu.

**§12**

1.Wynajmujący zobowiązany jest do przestrzegania wymagań środowiskowych, które stanowią załącznik nr 4.

2.W zakresie awarii środowiskowych Wynajmujący w ramach obowiązujących przepisów przeciwpożarowych zobowiązuje Najemcę i zatrudnionych przez niego pracowników do zapoznania się i przestrzegania instrukcji postępowania na wypadek;

- pożaru, katastrofy budowlanej, skażenia chemicznego,

- podłożenia ładunku wybuchowego

- użytkowania instalacji sygnalizacji pożarowej, oddymiania klatek schodowych oraz obsługi drzwi p/pożarowych,

które Najemca zobowiązuje się przestrzegać i realizować zgodnie z zawartą w niej treścią. Instrukcje te stanowią załącznik do umowy 84/19 z 20 maja 2019 r. na wykonywanie usług w zakresie naprawy pojazdów Zespołu Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej.

**§13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§14**

Wszelkie ewentualne spory rozpoznawane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

**§15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§16**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje **od ……………. do ………………..,** jednak nie dłużej niż czas trwania umowy na usługi warsztatowe w zakresie naprawy pojazdów Wynajmującego.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia stron.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego rozwiązana w trybie natychmiastowym jeżeli Najemca:

**a)** wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie

**b)** podnajął (oddał do bezpłatnego używania) lokal, lub jego część bez zgody Wynajmującego

**c)** bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał w nim działalności.

**d)** utrudnia korzystanie z innych lokali lub korzysta poza wyznaczonym okresem, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę z powodów wymienionych powyżej.

**e)** nie przyjął do stosowania : zwaloryzowanych stawek czynszowych i opłat - zmienionych  
w sposób określony w §2 ust 4 i 5 umowy.

1. Rozwiązanie umowy nr ………. na usługi warsztatowe w zakresie naprawy pojazdów Wynajmującego jest równoważne z rozwiązaniem niniejszej umowy w terminie tam wskazanym.

**§17**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Najemca: Wynajmujący :**

**Kalkulacja wysokości czynszu ryczałtowego dla warsztatu samochodowego**

**(obowiązuje od 1 kwietnia br.)**



**\*** stawka jednostkowa za centralne ogrzewanie 1 m2 powierzchni warsztatu została obniżona z powodu strat ciepła wynikających z nieszczelności i niedostatecznej izolacji drzwi wejściowych do warsztatu.