**Wzór umowy najmu**

**UMOWA NAJMU nr /20**

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

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

 Dyrektora Zespołu lek. Marka Habera

zwanym dalej ,,Wynajmującym"

a

....................................................

…………………………………

zwanym dalej ,,Najemcą "

o następującej treści :

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że nieodpłatnie użytkuje budynek - blok A - Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, którego właścicielem jest Powiat Suski.
2. Zgodnie z Uchwałą nr ………………. Rady Powiatu Suskiego z dnia ………….r Wynajmujący mocą niniejszej umowy oddaje, a Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 31,70 m2, położone w budynku opisanym w pkt.1. Szkic sytuacyjny stanowi załącznik nr 1.
3. Najemca w wynajętych pomieszczeniach będzie prowadził działalność gospodarczą w zakresie naprawy aparatury medycznej i elektronicznej.
4. Przekazanie lokali nastąpi na podstawie protokołu, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§2**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz ryczałtowy w wysokości 827,28 zł /słownie: osiemset dwadzieścia siedem złotych 28/100 / miesięcznie + VAT.

Kwota czynszu obejmuje należności związane z eksploatacją lokalu tj.: centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, ścieki, odpady, podatek od nieruchomości, internet, itp., zgodnie z załączoną kalkulacją – załącznik nr 3

1. Czynsz najmu określony niniejszą Ustalony czynsz i opłaty Najemca będzie płacił miesięcznie na podstawie wystawionej faktury, w terminie do 14 dni od daty 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 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.
2. 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 w zaokrągleniu do dziesięciu groszy w górę
3. Czynsz może ulec zmianie:

a) z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie energii elektrycznej, zimnej wody, ścieków, wywozu nieczystości stałych, sprzątania i usług telekomunikacyjnych.

b) w miesiącu kwietniu każdego roku wg kalkulacji Wynajmującego w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Zmiana wysokości czynszu wynikająca z ust. 3 i ust. 4 nie wymaga formy pisemnej.

**§3**

Działając na podstawie art.28 ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r, Wynajmujący przejmuje odpowiedzialność za odpady, wytworzone przez Najemcę w najmowanym lokalu.

**§4**

Najemca zobowiązany jest do dnia podpisania umowy do okazania Wynajmującemu wszelkich dokumentów rejestracyjnych prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności zaświadczenia o wpisie do właściwego rejestru przedsiębiorców, decyzję o nadaniu nr NIP, REGON a także zezwoleń na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, jeżeli przepisy prawa przewidują konieczność ich uzyskania .

**§5**

Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do :

**a/** dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu, niezbędnych do utrzymania go
w dobrym stanie technicznym

**b/** usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.

**c/** utrzymania lokalu i jego otoczenia, w tym powierzchni wspólnego użytkowania, w należytym stanie sanitarno - porządkowym.

**§6**

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania poleceń Wynajmującego odnośnie usuwania odpadów z prowadzonej działalności.
2. Najemca zobowiązany jest :

1.W zakresie sterowania operacyjnego

a) przestrzegać Zasady środowiskowe stanowiące zał. nr 4

b) segregować odpady zgodnie z procedurą ,,Postępowanie z odpadami wytworzonymi w ZOZ w Suchej Beskidzkiej"- do wglądu w Dziale Remontowo-Gospodarczym Użyczającego

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 nr 5

**§7**

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

**§8**

Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności Najemca nie może przedmiotu najmu oddawać osobie trzeciej, oraz go podnajmować.

**§9**

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.

**§10**

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 a także wykonanego remontu.
2. Rozliczenie stron związane z rozwiązaniem umowy następuje protokolarnie w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

**§11**

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

**§12**

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

**§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 **1 września 2020r.** do **…………….,** jednak nie dłużej niż umowa nr /20 na świadczenie usług w zakresie naprawy sprzętu medycznego.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia

stron.

1. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy najmu za uprzednim

trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu

 wypowiedzenia, jeżeli Najemca :

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

**b/** bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części

**c/** utrudnia korzystanie z innych lokali, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę z powodów wymienionych powyżej

**d/** nie przyjął do stosowania stawki czynszowej zwaloryzowanej w sposób określony w §2 ust. 4 umowy.

**§17**

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

**Najemca: Wynajmujący :**

**Kalkulacja wysokości ryczałtu (czynsz + media) dla** **Zakładu Naprawy Sprzętu Medycznego, Elektronicznego**



Czynsz ryczałtowy może ulec zmianie. Podane ilości zużycia mediów są teoretyczne i zostaną uzgodnione po podpisaniu umowy.