**WZÓR**

**Umowy 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 w dalszej części umowy ,,Najemcą"

o następującej treści :

**§1**

**1.**Wynajmujący oświadcza , że nieodpłatnie użytkuje:

* budynki Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej
* budynek nr 2 Szpitala w Makowie Podhalańskim, których właścicielem jest Powiat Suski.

**2.**Zgodnie z Uchwałą nr 0007/39/270/2018 z dnia 8 marca 2018 r. Zarządu Powiatu Suskiego Wynajmujący mocą niniejszej umowy oddaje, a Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 90,60 m2 położone w budynkach opisanych w pkt 1 umowy (Sucha Beskidzka –73,60 m2, Maków Podhalański 17,00 m2 ).

Szkic sytuacyjny lokali stanowi załącznik nr 1

**3.**Wynajęte pomieszczenia Najemca będzie użytkował jako pomieszczenia magazynowo – gospodarcze firmy.

**4.**Najemca jest już w posiadaniu przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag.

**§2**

**1**.Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz ryczałtowy w wysokości ………. zł /słownie: ……………………………………. złotych /100 / miesięcznie + VAT.

Kwota czynszu obejmuje należności za zużyte media centralne ogrzewanie, energię elektryczną, odpady komunalne, podatek od nieruchomości itp., zgodnie z załączoną kalkulacją (zał. nr 2). Oprócz czynszu Najemca obciążany będzie refakturą za energię elektryczną oraz wodę i ścieki w wysokości zgodnej ze wskazaniami liczników.

**2**.Czynsz najmu określony niniejszą umową, 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.

**3**.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 zawsze w górę.

**4**.Czynsz może ulec zmianie z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie: zimnej wody, ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości.

Zmiana wysokości czynszu wynikająca z ust. 3 i ust. 4 nie wymaga zmiany umowy.

**§ 3**

Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do :

**a/** dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokali niezbędnych do utrzymania ich   
w dobrym stanie technicznym

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

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

**§4**

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

**§5**

**1.**Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać remontów, modernizacji i innych zmian w wynajmowanych pomieszczeniach.

**2.**W czasie trwania umowy 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**

Rozliczenie stron związane z rozwiązaniem umowy następuje protokolarnie w terminie do 30 dni

od dnia rozwiązania umowy.

**§9**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu, powstałe wskutek zdarzeń losowych i innych niezależnych 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 pozostawiać wynajmowane pomieszczenia w stanie zapewniającym bezpieczeństwo obiektów i osób w tych budynkach przebywających, w szczególności powinny być zamknięte okna, drzwi /na klucz/ , wyłączone lampy oraz urządzenia elektryczne wymagające dozoru, zakręcony dopływ wody i gazu.

**§12**

Najemca zobowiązany jest :

**1.**W zakresie sterowania operacyjnego

a) przestrzegać Zasady środowiskowe stanowiące zał. nr 3

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

**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, w formie elektronicznej na płycie CD, stanowią załącznik nr 4.

**§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 ……..r.** z możliwością jej przedłużenia po uzyskaniu zgody organu założycielskiego Wynajmującego.

**2**.Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia stron.

**3.**Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia,

jeżeli Najemca :

**a/** wykorzystuje lokale niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w umowie

**b/** podnajął (oddał do bezpłatnego używania) lokale lub ich część bez zgody Wynajmującego

**c/** bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokali lub jego części albo zaprzestał w nich działalności

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

**§17**

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

**Najemca: Wynajmujący:**