**Wzór umowy najmu dla Firmy** **wykonującej usługi w zakresie**

**utrzymania terenu wokół obiektów Szpitala w Suchej Beskidzkiej**

Umowa /20

zawarta w dniu ….. 2020r.

pomiędzy:

**Zespołem Opieki Zdrowotnej w Suchej Beskidzkiej przy ul. Szpitalnej 22,**

Regon: 000304415, NIP: 552-12-74-352,

zwanym dalej w treści umowy "Wynajmującym", w imieniu którego działa:

lek. Marek Haber – Dyrektor Zespołu

a

………………………………………………………………………………….

reprezentowaną przez:

………………..………. – ………………….

zwanym dalej ,,Najemcą

**§1**

1Wynajmujący oświadcza, że nieodpłatnie użytkuje budynek D Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, którego właścicielem jest Powiat Suski.

2.Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 8,40 m2, położone w budynku opisanym w pkt 1.Szkic sytuacyjny lokali stanowi załącznik nr 1.

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

**§2**

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

Kwota czynszu ryczałtowego obejmuje opłatę czynszową za 1 m2 powierzchni w wysokości 4,50 zł netto oraz należności związane z eksploatacją lokalu tj.: centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, ścieki, odpady, podatek od nieruchomości, opłatę za korzystanie z części wspólnej, itp., zgodnie z załączoną kalkulacją sporządzoną przy podpisaniu umowy.

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 w górę.

4.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.

5.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 lokalu, niezbędnych do utrzymania ich   
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.

**§4**

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

2.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 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 nie pogorszonym 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.

**§9**

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu, powstałe 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 drzwi /na klucz/, wyłączone lampy oraz urządzenia elektryczne wymagające dozoru, zakręcony dopływ wody.

**§12**

1.Wynajmujący zobowiązany jest 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 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 do umowy ….. na wykonywanie usług w zakresie usług utrzymania terenu wokół obiektów Szpitala 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 Wynajmującego.

**§15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§16**

**1.**Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od …… 2020r do   
**……...**

**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 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

**§17**

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

**Najemca: Wynajmujący :**