

Wzór umowy najmu pomieszczeń znajdujących się w ciągu handlowym Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej

Umowa /23
zawarta w dniu 2023 r.
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

1. Wynajmujący nieodpłatnie użytkuje budynek - blok „B” Szpitala Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, którego właścicielem jest Powiat Suski.
2. Zgodnie z Uchwałą Zarządu Powiatu nr 1033.2023 z dnia 2.02.2023 r. Wynajmujący mocą niniejszej umowy oddaje, a Najemca bierze w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni m² położone w budynku opisanym w ust 1. Szkic sytuacyjny lokali stanowi załącznik nr 1.
3. W wynajętych pomieszczeniach Najemca będzie prowadził
4. Przekazanie lokalu użytkowego 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: złotych / miesięcznie + VAT.
Kwota czynszu obejmuje należności za zużyte media (centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, odpady komunalne), podatek od nieruchomości, itp., zgodnie z załączoną kalkulacją (sporządzoną przy podpisaniu umowy) załącznik nr 3. Oprócz czynszu najmu Najemca obciążany będzie refakturą za energię elektryczną, wodę w wysokości zgodnej ze wskazaniami liczników. Najemca zastrzega możliwość zmiany sposobu naliczania i wysokości stawki za energię elektryczną w zależności od obowiązujących przepisów prawa.
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, z tym że w razie zwłoki w płatności 2óch kolejnych faktur umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
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. Czynniki ryczałtowy może ulec zmianie z datą nowej regulacji cen przez usługodawców w zakresie: zimnej wody, ścieków, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości itp. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z ust. 3 i ust. 4 nie wymaga zmiany umowy i zgody Najemcy.

§ 3

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, także zezwoleń na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, jeżeli przepisy prawa przewidują konieczność ich uzyskania.

§ 4

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 należyłym stanie sanitarno - porządkowym.

§ 5

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

2. Najemca w zakresie sterowania operacyjnego zobowiązany jest :

- przestrzegać Zasady środowiskowe stanowiące zał. nr 4 do umowy,
- segregować odpady zgodnie z procedurą „Postępowanie z odpadami wytworzonymi w ZOZ w Suchej Beskidzkiej”- do wglądu w Dziale Technicznym Wynajmującego.

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

§ 6

Zaopatrzenie lokalu winno odbywać się od strony zaplecza gospodarczego na poziomie S2 bloku „A”.

§ 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.

§ 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 należyty i prawidłowy wywiązuje się z warunków umowy wraz z aneksami.

§ 10

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 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 jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu, powstałych wskutek zdarzeń losowych i innych niezależnych od Wynajmującego.

§12

1. 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, zakrecony dopływ wody.

2. Wynajmujący w ramach zachowania warunków bezpieczeństwa w obiekcie ma prawo w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela do dokonywania kontroli wynajmowanych pomieszczeń. Osobami upoważnionymi do przedmiotowych kontroli są pracownicy Wynajmującego z Sekcji BHP i Ochrony P. POŻ.

3. Wynajmujący w ramach obowiązujących przepisów przeciwpożarowych przekazuje Najemcy instrukcje;

- postępowania na wypadek pożaru, katastrofy budowlanej, skażenia chemicznego,
 - użytkowania instalacji sygnalizacji pożarowej,
- które Najemca zobowiązuje się przestrzegać i realizować zgodnie z zawartą w niej treścią.

§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 **01 maja 2023 r. do 30 kwietnia 2026 r.**

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

3. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy najmu za uprzednim trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. 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 upomniął Najemcę z powodów wymienionych powyżej.

§17

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

Najemca:

Wynajmujący:

