

UMOWA NAJMU z dnia r.

Zawarta w dniu r. pomiędzy Zakładem Karnym we Wronkach reprezentowanym przez :

- mjr. Sławomira Matuszczaka – Dyrektora Zakładu Karnego we Wronkach, zwanym w dalszej treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”

a, NIP, REGON
reprezentowanym przez – zwaną w dalszej treści umowy „NAJEMCĄ”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w użytkowanie najemcy pomieszczenia użytkowe w budynku Starej Kuchni na terenie Zakładu Karnego we Wronkach o łącznej powierzchni użytkowej 111,6 m².
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na potrzeby prowadzenia własnej działalności gospodarczej, polegającej na
3. Podstawowym obowiązkiem Najemcy jest tworzenie miejsc pracy dla osób pozbawionych wolności odbywających karę w Zakładzie Karnym we Wronkach, zgodnie z warunkami określonymi w umowie o zatrudnieniu skazanych, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, że określona w pkt. 2 działalność, nie będzie zagrażać bezpieczeństwu i porządkowi Zakładu Karnego we Wronkach.
5. Wszystkie zmiany przeznaczenia pomieszczeń użytkowych określonych w pkt. 1 wymagają zgody Wynajmującego w formie pisemnej.
6. Najemca nie ma prawa oddać lokalu użytkowego w podnajem podmiotowi trzeciemu.

§ 2

1. W związku z użytkowaniem pomieszczeń najemca ponosić będzie opłaty eksploatacyjne z tytułu:
 - 1) dostawy energii elektrycznej,

- 2) ogrzewania pomieszczeń,
 - 3) dostawy ciepłej i zimnej wody,
 - 4) odprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,
 - 5) podatku od nieruchomości,
 - 6) opłaty z tytułu trwałego zarządu,
 - 7) opłaty za korzystanie z telefonu stacjonarnego,
 - 8) opłaty za wywarzanie odpadów komunalnych.
2. Opłaty, o których mowa w pkt 1, zostaną naliczone zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.

§ 3

1. Najemca płacić będzie na rzecz wynajmującego miesięcznie czynsz z najmu, który będzie podlegać corocznej waloryzacji o ustalony w ustawie budżetowej na dany rok prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia ustawy budżetowej na dany rok. Podstawę waloryzacji stanowi stawka obowiązująca w roku poprzedzającym rok, w którym waloryzacja następuje. Kwota czynszu będzie zaokrąglona do pełnych złotych w górę. Na dzień r. Czynsz z najmu wynosi zł za 1 m² powierzchni użytkowej tj. (słownie:) płatne w ciągu siedmiu dni od daty otrzymania faktury na konto **NBP o/O Poznań 68 1010 1469 0014 6922 3100 0000**, lub płatne gotówką w kasie Zakładu Karnego we Wronkach. W przypadku nie uregulowania powyższej kwoty w terminie, naliczane będą odsetki ustawowe.
2. Szczegółową wysokość opłat eksploatacyjnych określa załącznik Nr 1, stanowiący integralną część niniejszej umowy.
3. W przypadku nie uregulowania opłat, o których mowa w pkt. 2, naliczone będą odsetki ustawowe.
4. Wysokość czynszu najmu Wynajmujący może zmienić o wielkość ustalonego w ustawie budżetowej na dany rok średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Podstawę waloryzacji stanowi kwota czynszu najmu obowiązująca w roku poprzedzającym rok, w którym waloryzacja następuje.

§ 4

Opłaty eksploatacyjne płatne będą w ciągu siedmiu dni od daty otrzymania faktury na konto **NBP o/O Poznań 68 1010 1469 0014 6922 3100 0000** lub płatne gotówką w kasie Zakładu Karnego we Wronkach.

§ 5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie ustawowych przepisów ppoż, ochrony środowiska i sanitarnych w użytkowanych obiektach oraz zobowiązuje się utrzymać w należyтым stanie technicznym przedmiot najmu wymieniony w § 1 wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, umową, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. W szczególności biorący zobowiązuje się do:
 - 1) dokonywania na własny koszt napraw przedmiotu najmu oraz usuwania uszkodzeń, niezależnie od przyczyn ich powstania;
 - 2) przeprowadzanie na własny koszt konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania należytego stanu technicznego przedmiotu najmu i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody, armatury i wyposażenia, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków i malowania ścian, w tym przeprowadzenia prac remontowych zleconych do wykonania podczas kontroli okresowej budynków (art. 62 ustawy Prawo Budowlane) niezależnie od przyczyn ich powstania z tym, że Wynajmującego obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Za szkody wyrządzone przez zatrudnionych osadzonych odpowiedzialność ponosi Najemca;
 - 3) zapewnienia wywozu odpadów z przedmiotu najmu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
 - 4) zapewnienia ochrony przeciwpożarowej i wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędny sprzęt gaśniczy oraz dokonywania wymaganych przeglądów na własny koszt zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
 - 5) zapewnienia temperatur wewnątrz pomieszczeń zgodnych z Polskimi Normami dla danych pomieszczeń;
 - 6) najemca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć przedmiot najmu przed skutkami zaistniałych awarii;
 - 7) najemca może zlecić wykonanie poszczególnych obowiązków wynikających z ww. zobowiązań osobom trzecim po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego, pozostaje jednak odpowiedzialny za ich działanie i zaniechanie, jak za swoje własne;
 - 8) najemca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotów i urządzeń uznanych przez Wynajmującego, jako przedmioty niedozwolone w tym niebezpieczne na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wynajmującego;
 - 9) najemca oraz jego dostawcy i odbiorcy mają prawo do wjazdu pojazdów mechanicznych na teren i wyjazdu z terenu, będącego przedmiotem najmu na zasadach określonych w przepisach ochronnych obowiązujących u Wynajmującego.

2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym. Z tego tytułu Najemcy nie przysługuje zwrot ich wartości od Wynajmującego.
3. Wynajmujący nakłada na najemcę obowiązek informowania o wszystkich przeprowadzanych kontrolach w wynajmowanym obiekcie, wynikających z obowiązujących przepisów oraz zastrzega sobie prawo do uczestnictwa w tych kontrolach.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu na teren wynajmowanego obiektu.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania, z możliwością jej dwumiesięcznego, pisemnego wypowiedzenia bez podania przyczyny. Jeżeli żadna ze stron na co najmniej 3 miesiące przed upływem okresu, na który została zawarta, nie złoży drugiej stronie pisemnego oświadczenia o braku woli dalszej realizacji Umowy po upływie 3 lat, Umowa przekształca się w umowę na czas nieokreślony. Okres wypowiedzenia umowy na czas nieokreślony wynosi 2 miesiące. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego w każdym czasie w przypadku określonym w §1 ust. 5 umowy o zatrudnienie skazanych (zał. Nr 2).
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku powstania zaległości najemcy z tytułu czynszu lub innych należności umownych za okres 4 miesięcy pod warunkiem wcześniejszego, pisemnego wezwania do uregulowania należności w tym terminie, Wynajmujący może złożyć Najemcy pisemne oświadczenie o natychmiastowym rozwiązaniu umowy.
4. Umowa najmu może ulec natychmiastowemu rozwiązaniu poprzez złożenie pisemnego oświadczenia drugiej stronie w przypadku:
 - 1) likwidacji działalności gospodarczej Najemcy;
 - 2) rażącego naruszenia postanowień umowy z zastrzeżeniem wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaniechania działań naruszających warunki umowy;
 - 3) oddania przez Najemcę do używania przedmiotu najmu osobie trzeciej lub innego nim rozdysponowania bez zgody Wynajmującego;
 - 4) utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do nieruchomości;
 - 5) uzasadnionych potrzeb Zakładu Karnego we Wronkach.
5. W przypadkach rozwiązania umowy, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3 oraz z innych przyczyn leżących po stronie Najemcy przed upływem 3 lat od dnia podpisania umowy, Wynajmujący nałoży na Najemcę karę umowną w wysokości odpowiadającej aktualnej, trzymiesięcznej wartości czynszu najmu przedmiotu umowy.

6. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym za protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku stwierdzonych uszkodzeń, zostaną one niezwłocznie usunięte, a kosztami napraw zostanie obciążony Najemca.
7. Wypowiedzenie umowy najmu lub jej rozwiązanie jest równoznaczne z wypowiedzeniem lub rozwiązaniem umowy o zatrudnienie skazanych (zał. Nr 2).

§ 7

Zmiany postanowień umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej – aneksu podpisanego przez obie strony umowy.

§ 8

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

W przypadku powstania sporu dotyczącego wykonywania niniejszej umowy, do jego rozstrzygnięcia będzie właściwy Sąd według siedziby Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 1

Szczegółowe zasady wyliczenia wysokości opłat eksploatacyjnych:

1. **Energia elektryczna:** wskazania licznika x cena 1kWh zgodnie z ceną wynikającą z faktury obciążającej Zakład Karny – wystawioną przez dostawcę energii elektrycznej.
2. **Ogrzewanie:** wg wskazań licznika energii cieplnej x cena 1GJ zgodnie z ceną wynikającą z faktury obciążającej Zakład Karny we Wronkach wystawioną przez dostawcę ciepła.
3. **Zużycie wody zimnej i ciepłej:** wg wskazań licznika x cena 1m³ wg faktury dostawcy wody do Zakładu Karnego we Wronkach.
4. **Odprowadzenie ścieków:** ilość zużytej wody zimnej i ciepłej łącznie x cena opłat za 1m³ ponoszona przez Zakład Karny wg ceny określonej przez PK Spółka z o. o. we Wronkach.
5. **Podatki i opłaty corocznie wg obowiązujących przepisów.**
 - a) podatek od nieruchomości
111,6 m² x stawka wg aktualnej uchwały Rady Miasta i Gminy Wronki* / za rok / lokal płatne z góry za dany miesiąc w comiesięcznych ratach do 15-go dnia każdego miesiąca (pierwsza rata od miesiąca następującego po miesiącu podpisania niniejszej umowy)
*stawka podatku od nieruchomości zmienia się co roku zgodnie ze stawkami określonymi w aktualnych uchwałach Rady Miasta i Gminy Wronki.
 - b) opłata z tytułu trwałego zarządu – płatne jednorazowo zgodnie z obowiązującymi przepisami do 31 marca każdego roku, począwszy od 2025 r., na podstawie kwoty wynikającej z odpowiedniej decyzji administracyjnej**
** 1. Wysokość w/w opłaty może ulec zmianie w wyniku zmiany decyzji administracyjnej właściwego organu.
2. Jeżeli w wyniku wykorzystania pomieszczeń będących przedmiotem najmu do prowadzenia działalności gospodarczej Zakład Karny straci niżkę z 0,1 % na 1%, opłata z tytułu trwałego zarządu może wzrosnąć dziesięciokrotnie.
6. **Opłat za korzystanie z telefonu stacjonarnego:** na podstawie rozliczeń wykazanych w bilingu rozmów w centrali telefonicznej Zakładu Karnego we Wronkach.
7. **Opłata za wytwarzanie odpadów komunalnych:** ilość wytworzonych m³ odpadów x cena za 1 m³ odpadu wynikająca z podpisanej umowy przez Zakład Karny we Wronkach z odbiorcą odpadów komunalnych z terenu jednostki.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA