

UMOWA NAJMU z dniar.

Zawarta w dniur. pomiędzy Zakładem Karnym we Wronkach reprezentowanym przez :

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

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

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w użytkowanie najemcy lokal użytkowy na terenie Zakładu Karnego we Wronkach – halę produkcyjno – magazynową o łącznej powierzchni użytkowej 1551,8 m², usytuowaną na działkach o numerach ewidencyjnych 1439 i 1444.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na potrzeby prowadzenia własnej działalności gospodarczej, polegającej na wynikającej z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej lub z innego dokumentu przewidzianego przepisami prawa.
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 lokali 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 lokalu użytkowego 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.
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 w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej tj. zł (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 zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą integralny załącznik do umowy (formularz ofertowy).
2. Szczegółową wysokość opłat eksploatacyjnych określa załącznik Nr 1, stanowiący integralną część niniejszej umowy.
3. W przypadku nie uregulowania czynszu oraz 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 należytym 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) przeprowadzania na własny koszt kontroli okresowych przedmiotu najmu, wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane;
- 3) przeprowadzanie na własny koszt konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania należytego stanu technicznego przedmiotu najmu wraz z urządzeniami pomocniczymi, w szczególności napraw 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 zaleconych do wykonania podczas kontroli okresowej budynku (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.
- 4) odśnieżania przedmiotu najmu w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem chodników, dojeżdżających oraz dróg dojazdowych,
- 5) przeprowadzenia na przedmiocie najmu kompleksowej deratyzacji co najmniej 2 razy w roku, a także deratyzacji doraźnej w przypadku plagi insektów,
- 6) zapewnienia wywozu odpadów z przedmiotu najmu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,
- 7) 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.
- 8) zapewnienia temperatur wewnątrz pomieszczeń zgodnych z Polskimi Normami dla danych pomieszczeń.
- 9) Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć przedmiot najmu przed skutkami zaistniałych awarii.
- 10) Najemca może zlecać 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.
- 11) 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.
- 12) 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.
5. Najemca ma obowiązek posiadania i prowadzenia dla przedmiotu najmu dokumentacji techniczno-użytkowej oraz dokumentacji eksploatacyjnej a w szczególności:
 - 1) protokołów z dokonanych kontroli obiektów budowlanych wraz z ocenami i ekspertyzami dotyczącymi ich stanu technicznego;
 - 2) instrukcji eksploatacyjnych i kart konserwacji urządzeń technicznych;
 - 3) protokołów z dokonanych prób i pomiarów urządzeń i instalacji;
 - 4) opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych, wykonywanych w wynajmowanym obiekcie w toku jego używania.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania. 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. Umowa na czas nieokreślony może być wypowiedziana przez każdą ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego w każdym czasie w przypadku określonym w § 1 ust. 4 umowy o zatrudnienie skazanych (zał. nr 2).
3. Przedmiot najmu zostanie przekazany zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku powstania zaległości Najemcy z tytułu czynszu lub innych należności umownych za okres pełnych 4 miesięcy pod warunkiem wcześniejszego, pisemnego wezwania do uregulowania należności w terminie 14 dni. W przypadku nie uregulowania przez Najemcę całości zaległości w tym terminie, Wynajmujący może złożyć Najemcy pisemne oświadczenie o natychmiastowym rozwiązaniu umowy.
5. Umowa najmu może ulec natychmiastowemu rozwiązaniu 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.
6. W przypadkach rozwiązania umowy, o których mowa w ust. 5 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 kwoty odpowiadającej aktualnej, trzymiesięcznej wartości czynszu najmu hali produkcyjno - magazynowej.
7. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym za protokołem zdawczo odbiorczym. W przypadku stwierdzonych uszkodzeń, zostaną one niezwłocznie usunięte, a kosztami napraw zostanie obciążony Najemca.

§ 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

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. 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
1560,5 m² x stawka w zł wg aktualnej uchwały RMIG Wronki / lokal*
1375 m² x stawka w zł wg aktualnej uchwały RMIG Wronki / grunt*

*opłaty zostaną naliczone od miesiąca następnego licząc od dnia podpisania umowy wg stawek uchwalonych na dany rok przez RMIG Wronki; płatne w ratach miesięcznych
 - b) opłata z tytułu trwałego zarządu – płatne jednorazowo zgodnie z obowiązującymi przepisami do 31 marca każdego roku, począwszy od 2022r., 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 zniżkę 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.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA