UMOWA NAJMU z dnia ……. r.

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

- ppłk. 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 lokal użytkowy na terenie Zakładu Karnego we Wronkach – halę produkcyjno – magazynową o łącznej powierzchni użytkowej 1551,8 m^2, 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. 2 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 brutto za 1 m^2 powierzchni użytkowej tj. …… zł (słownie: ……), w tym VAT ……. 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.

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 może podlegać waloryzacji nie częściej niż raz w roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia danego roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w ustawie budżetowej na dany rok. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić nie wcześniej niż z dniem 1 stycznia 2027 r. Podstawę waloryzacji stanowi kwota czynszu obowiązująca bezpośrednio przed dokonaniem waloryzacji.

§ 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.

§ 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 bieżących, drobnych napraw przedmiotu najmu związanych z jego zwykłym używaniem oraz usuwania uszkodzeń powstałych z przyczyn, za które Najemca ponosi odpowiedzialność; obowiązek Najemcy nie obejmuje w szczególności napraw i usuwania uszkodzeń wynikających z normalnego zużycia, wieku lub stanu technicznego obiektu, wad konstrukcyjnych, wad ukrytych, awarii infrastruktury lub instalacji, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności, działania siły wyższej ani innych okoliczności niezależnych od Najemcy;

2) współdziałania z Wynajmującym przy przeprowadzaniu okresowych kontroli przedmiotu najmu wymaganych przepisami prawa, w szczególności poprzez zapewnienie dostępu do przedmiotu najmu osobom uprawnionym do ich przeprowadzenia. Organizacja oraz wszelkie koszty okresowych kontroli obiektu budowlanego, w tym kontroli wymaganych przepisami ustawy – Prawo budowlane, obciążają wyłącznie Wynajmującego;

3) przeprowadzania na własny koszt bieżącej konserwacji oraz drobnych napraw elementów przedmiotu najmu i urządzeń pomocniczych służących wyłącznie Najemcy, w zakresie

wynikającym ze zwykłego korzystania z przedmiotu najmu. Naprawa lub wymiana elementów konstrukcyjnych budynku, dachu, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i posadzek, jak również instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej oraz innych instalacji stanowiących część składową budynku obciąża Wynajmującego, jeżeli konieczność ich naprawy lub wymiany wynika z normalnego zużycia, wieku lub stanu technicznego obiektu, wad, awarii albo innych przyczyn, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności. Najemca ponosi koszty takich napraw lub wymiany wyłącznie w zakresie, w jakim ich konieczność powstała wskutek zawinionego działania lub zaniechania Najemcy albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność. Najemca może, za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, dokonywać na własny koszt renowacji, modernizacji, wymiany lub innych zmian elementów przedmiotu najmu;

4) odśnieżania przedmiotu najmu w okresie zimy i zabezpieczania przed poślizgiem chodników, dojść, dróg dojazdowych oraz dachu;

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. Wynajmujący jest odpowiedzialny za posiadanie, prowadzenie i przechowywanie dokumentacji technicznej, techniczno-użytkowej oraz eksploatacyjnej dotyczącej przedmiotu najmu, której obowiązek posiadania lub prowadzenia wynika z przepisów prawa i obciąża właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, w szczególności dokumentacji dotyczącej okresowych kontroli obiektu budowlanego, ocen i ekspertyz jego stanu technicznego oraz dokumentacji dotyczącej instalacji stanowiących część obiektu. Najemca jest zobowiązany do posiadania i przechowywania dokumentacji dotyczącej urządzeń, instalacji, prac, robót, modernizacji lub zmian wykonanych przez Najemcę albo na jego zlecenie oraz dokumentacji wymaganej w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością. Na żądanie Wynajmującego Najemca udostępni lub przekaże kopie dokumentów dotyczących wykonanych przez siebie prac lub zmian w przedmiocie najmu, jeżeli są one niezbędne do prawidłowego prowadzenia dokumentacji obiektu.

6. Wynajmujący jest zobowiązany do przeprowadzania, na własny koszt, wszelkich okresowych kontroli obiektu budowlanego wymaganych przepisami prawa, w szczególności kontroli wynikających z ustawy - Prawo budowlane, oraz do prowadzenia i przechowywania dokumentacji dotyczącej tych kontroli.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 lat, liczony od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, na podstawie którego przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy do używania.

2. Przedłużenie okresu obowiązywania Umowy wymaga zgodnego oświadczenia Stron, zawarcia pisemnego aneksu oraz uzyskania zgód właściwych organów, jeżeli są one wymagane przepisami prawa.

3. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy do używania nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie uzgodnionym przez Strony. Jeżeli prowadzenie przez Najemcę planowanej działalności w przedmiocie najmu wymaga uzyskania decyzji, zezwoleń, pozwoleń, wpisów lub innych zgód właściwych organów, Najemca może, według własnego wyboru, odroczyć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego do czasu uzyskania wszystkich dokumentów niezbędnych do zgodnego z prawem prowadzenia planowanej działalności.

4. Czynsz najmu oraz opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu będą naliczane od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w zakresie niezbędnym do uzyskania dokumentów, o których mowa w ust. 3, w szczególności poprzez udostępnienie dokumentacji dotyczącej nieruchomości oraz składanie wymaganych oświadczeń i zgód pozostających w zakresie jego kompetencji, o ile byłby wymagane.

6. Najemca jest uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli uzyskanie decyzji, zezwolenia, pozwolenia, wpisu lub innej zgody wymaganej do zgodnego z prawem prowadzenia planowanej działalności okaże się niemożliwe albo właściwy organ odmówi ich wydania. Rozwiązanie Umowy z tej przyczyny nie powoduje obowiązku zapłaty przez Najemcę kary

umownej, odszkodowania ani innych świadczeń związanych z wcześniejszym zakończeniem Umowy.

7. Wynajmującemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku powstania zaległości Najemcy z tytułu czynszu lub innych należności umownych za okres pełnych 3 miesięcy, po uprzednim wezwaniu Najemcy z wyznaczeniem mu dodatkowego 7-dniowego terminu zapłaty.

8. Umowa najmu może ulec natychmiastowemu rozwiązaniu w przypadku:
    1) likwidacji podmiotu Najemcy;
    2) rażącego naruszenia postanowień umowy z zastrzeżeniem wcześniejszego wezwania przez Wynajmującego do zaniechania działań naruszających warunki umowy;
    3) nie realizowania przez Najemcę postanowień umowy o zatrudnieniu skazanych (załącznik nr 2);
    4) nie złożenia zapotrzebowania na zatrudnienie przez Najemcę osób skazanych zgodnie i w ilości minimalnej wskazanej w umowie o zatrudnieniu skazanych (załącznik nr 2) w terminie 4 miesięcy od dnia podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego;
    5) oddania przez Najemcę do używania przedmiotu najmu osobie trzeciej lub innego nim rozdysponowania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
    6) utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do nieruchomości;
    7) uzasadnionych potrzeb Zakładu Karnego we Wronkach;
    8) zaniedbywania przedmiotu najmu przez Najemcę w stopniu pogarszającym jego stan ponad normalne następstwa korzystania;
    9) nie stosowania się przez Najemcę zaleceń Wynajmującego, przekazanych mu po przeprowadzeniu czynności kontrolnych;
    10) dokonywania przez Najemcę istotnych zmian w konstrukcji przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
    11) braku możliwości kontynuowania umowy z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia przedmiotu najmu z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej lub katastrof;
    12) z przyczyn związanych z funkcjonowaniem Zakładu, a zwłaszcza z jego bezpieczeństwem.

9. W przypadkach rozwiązania umowy, o których mowa w ust. 8 pkt 1 – 5 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.

10. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dalsze prowadzenie działalności w przedmiocie najmu utraci ekonomiczne lub gospodarcze uzasadnienie dla Najemcy, w szczególności wskutek:
    1) nierentowności działalności prowadzonej w przedmiocie najmu;
    2) wzrostu kosztów prowadzenia działalności;
    3) ograniczenia zamówień lub zapotrzebowania na działalność prowadzoną w przedmiocie najmu;
    4) zmiany modelu biznesowego albo strategii działalności Najemcy skutkującej zaprzestaniem lub ograniczeniem działalności prowadzonej w przedmiocie najmu;
    5) zmian prawnych, organizacyjnych lub ekonomicznych powodujących, że dalsze prowadzenie działalności w dotychczasowym zakresie stało się dla Najemcy gospodarczo nieuzasadnione.

11. Skorzystanie przez Najemcę z prawa wypowiedzenia określonego w ust. 10 nie stanowi naruszenia Umowy ani przyczyny leżącej po stronie Najemcy w rozumieniu postanowień dotyczących kar umownych i nie rodzi obowiązku zapłaty kary umownej, odszkodowania ani innego świadczenia z tytułu wcześniejszego zakończenia Umowy.

12. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 14 dni, w stanie niepogorszonym ponad normalne następstwa prawidłowego korzystania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku stwierdzonych uszkodzeń lub zostaną one niezwłocznie usunięte, a kosztami napraw zostanie obciążony Najemca.

13. Rozwiązanie lub wygaśnięcie niniejszej Umowy powoduje rozwiązanie umowy o zatrudnienie skazanych zawartej pomiędzy Stronami z tym samym dniem, bez konieczności składania odrębnego oświadczenia w tym zakresie.

§ 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 umowy 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
1551,8 m^2 x stawka w zł wg aktualnej uchwały RMIG Wronki/ lokal* 1374,6 m^2 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.

……. ……..

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY HALI

sporządzony w dniu ..... r. w .....

1. Strony protokołu
Wynajmujący: .....
Adres / siedziba: .....
NIP / PESEL: .....
Najemca: .....
Adres / siedziba: .....
NIP / PESEL: .....

2. Podstawa i przedmiot przekazania
Niniejszy protokół sporządzono w związku z umową najmu zawartą w dniu ..... r.
Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje do użytkowania halę położoną w:
.....
o powierzchni ..... m², wraz z następującymi pomieszczeniami / częściami dodatkowymi:
.....
.....

3. Stan techniczny w dniu przekazania

Element	Stan / uwagi
Posadzka	
Ściany i sufity	
Okna	
Instalacja elektryczna i oświetlenie	
Instalacja wodno-kanalizacyjna	
Ogrzewanie	
Pozostałe wyposażenie	

Stwierdzone uszkodzenia, usterki lub ślady użytkowania istniejące w chwili przekazania:
.....
.....

4. Stany liczników

Rodzaj	Nr licznika	Stan	Jednostka
Energia elektryczna			kWh
Woda			m³
Gaz			m³
Inne			

5. Klucze

Przedmiot	Liczba	Uwagi
Klucze do hali		
Klucze do innych pomieszczeń		
Inne		

6. Dokumentacja fotograficzna
Strony potwierdzają wykonanie dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan hali w dniu jej przekazania. Dokumentacja fotograficzna, jeżeli została sporządzona, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

7. Oświadczenia stron

Najemca potwierdza odbiór hali w stanie opisanym w niniejszym protokole oraz otrzymanie wskazanych wyżej kluczy i wyposażenia.

Stwierdzone w niniejszym protokole oraz dokumentacji fotograficznej istniejące uszkodzenia, zużycie i usterki nie będą traktowane jako szkody powstałe w okresie najmu.

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

…….. ……..

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**