

Załącznik nr 2 do Uchwały
Nr 282/2020 Zarządu Powiatu w Lipnie z
dnia 21.12.2020 r.

UMOWA NAJMU

zawarta w Lipnie w dniur. pomiędzy:

Powiatem Lipnowskim z siedzibą w Lipnie przy ulicy Sierakowskiego 10B, NIP: 466-03-86-812 reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Lipnowskiego w imieniu którego działają Krzysztof Baranowski - Starosta Lipnowski oraz Maria Katarzyna Kulig- Wicestarosta Lipnowski, zwani w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a:

..... (PESEL.....) zamieszkałym
w przy ul..... prowadzącym działalność gospodarczą pod
nazwą.....NIP, lub
..... w wpisana/y do rejestru
przedsiębiorców/stowarzyszeń/fundacji krajowego rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem
KRS 0000..... adres: posiadający NIP....., REGON
..... reprezentowaną/ego przez: zwanym dalej „Najemcą”.
Łącznie zwanymi dalej „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”, o następującej treści:

§1

Postanowienia ogólne

1. **Wynajmujący** oświadcza, Powiat Lipnowski jest właścicielem nieruchomości położonej w Lipnie przy ulicy Nieszawskiej 8, obejmującej działkę 1403/1 o powierzchni 4231 m², zabudowanej jednokondygnacyjnym budynkiem o ogólnej powierzchni użytkowej 680 m², drogą wewnętrzną komunikacyjną z miejscami postojowymi i placem zabaw dla dzieci i innymi elementami małej architektury, dla której to nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr WL1L/00043186/6
2. W budynku określonym w ust. 1 został wyodrębniony lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie niepublicznego przedszkola oraz żłobka o ogólnej powierzchni użytkowej 203,73 m².
3. **Wynajmujący** oświadcza, że stan techniczny budynku i lokalu określonych w ust. 1 i 2 wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną - w związku z budową zakończoną w 2020 roku — jest bardzo dobry i zdatny do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu, o którym mowa w ust 2, wynika z inwentaryzacji budynku, sporządzonej w 2020 r.
5. Lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 2, pozostaje w administrowaniu jednostki organizacyjnej Powiatu Lipnowskiego - **Wynajmującego**

§2.

Przedmiot najmu

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do używania lokal użytkowy, o którym mowa § 1 ust. 2, składający się z: 2 sal dla dzieci, 2 łazienek, 1 szatni, 1 pomieszczenia porządkowego, 1 przygotowni posiłków, 1 pomieszczenia biurowego, pomieszczenia WC, korytarza oraz holu określonych w załączniku nr 2 oraz placem zabaw o powierzchni 280m2 wraz z wyposażeniem, określonym w załączniku nr 3 (dalej: „Przedmiot najmu”).
2. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu technicznego lokalu użytkowego i placu zabaw wraz z ich wyposażeniem, podpisanego przez osobę reprezentującą **Wynajmującego** oraz **Najemcę**.
3. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po okazaniu **Wynajmującemu** przez **Najemcę** zezwolenia na prowadzenie niepublicznego przedszkola oraz żłobka o którym mowa w §3 ust. 1.
4. **Najemca** oświadcza, że Przedmiot najmu jest odpowiedni do prowadzenia działalności określonej w §3, stan Przedmiotu najmu jest bardzo dobry i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 3.

Przeznaczenie najmu

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się oddać **Najemcy** Przedmiot najmu do używania w celu prowadzenia działalności polegającej wyłącznie na prowadzeniu niepublicznego przedszkola oraz żłobka, zgodnie z uprawnieniami potwierdzonymi posiadaniem zezwolenia, decyzji i opinii stosowanych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia niepublicznego przedszkola i żłobka oraz spełnienia wymagań określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2016r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 910, ze zmianami)
2. Strony postanawiają, że **Najemca** rozpocznie działalność niepublicznego przedszkola oraz żłobka od dnia r. Do tego czasu uprawniony będzie do korzystania z Przedmiotu najmu jedynie w celu przygotowania działalności przedszkolnej oraz żłobkowej i przeprowadzenia procesu rekrutacji, przy czym wydanie Przedmiotu najmu nastąpi zgodnie z § 2 ust. 3.
3. Zmiana działalności prowadzonej w Przedmiocie najmu jest zabroniona.

§4.

Zakaz oddawania

Przedmiotu najmu do używania innym podmiotom

1. **Najemca** nie ma prawa podnajmowania całości bądź części Przedmiotu najmu, oddawania ich do bezpłatnego używania, użytkowania lub udostępniania do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

§5.

Obowiązki Najemcy

- I. Do obowiązków **Najemcy** należy:

- a) założenie zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020 r., poz. 910, ze zmianami) i prowadzenie w całym okresie najmu w Przedmiocie najmu niepublicznego przedszkola oraz żłobka, o którym mowa w art. 13 pkt. 6 ustawy Prawo oświatowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- b) ubezpieczenie prowadzonej przez **Najemcę** w Przedmiocie najmu działalności przedszkola oraz żłobka z tytułu odpowiedzialności cywilnej z sumą ubezpieczenia nie niższą niż 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków (OC, NNW);
- c) ubezpieczenie Przedmiotu najmu od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczeniową nie niższą niż 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych);
- d) utrzymanie porządku i czystości wewnątrz Przedmiotu najmu oraz na placu zabaw;
- e) przestrzeganie zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno-porządkowych, p.poż., budowlanych, ochrony środowiska, a także wskazań właściwego organu w odniesieniu do wystroju zewnętrznego wraz z szyldem.
- f) niezwłoczne informowanie **Wynajmującego** o wszelkich zmianach istotnych dla prawidłowej realizacji niniejszej umowy, w szczególności o niespełnianiu przez **Najemcę** lub nierealizowaniu przez Niego któregośkolwiek z zapewnień lub obowiązków określonych niniejszą umową;

§ 6.

Czas trwania najmu

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony do dnia z możliwością, odstąpienia od umowy i/lub wypowiedzenia na warunkach niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** przewiduje możliwość zawarcia kolejnej umowy najmu na czas oznaczony, zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania nieruchomościami powiatu lipnowskiego.

§ 7.

Bieżące utrzymanie

1. W czasie trwania stosunku najmu **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) Wykonywania napraw: podłóg, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych, ściennych okładzin, ślusarki oraz instalacji wewnątrz lokalu;
 - b) Usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w Przedmiocie najmu;
 - c) odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w sposób gwarantujący utrzymanie lokalu w należytej czystości i właściwym stanie technicznym poprzez:
 - malowanie sufitów, ścian oraz naprawę uszkodzeń tynkowych,
 - malowanie i konserwację okien i drzwi, urządzeń sanitarnych, elektrycznych i ślusarki w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - utrzymanie i konserwację posadzek;
 - d) naprawy i wymiany wyposażenia na własny koszt.
2. **Najemca** poza wymienionymi w ust. 1 naprawami, zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy w substancji lokalu i budynku oraz szkód spowodowanych przez osoby trzecie korzystające z lokalu, lub szkody powstałe bez winy **Najemcy** wskutek oberwania się części lokalu lub spadnięcia, przesunięcia oraz zepsucia rzeczy, pozostających w związku z korzystaniem z Przedmiotu najmu.

§8.

Naprawy i ulepszenia

1. **Najemca** może dokonać adaptacji i ulepszeń w Przedmiocie najmu celowych dla prowadzonego niepublicznego przedszkola oraz żłobka i trwale związanych z wynajmowanym lokalem, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**.¹
2. Jeżeli **Najemca** poczyni bez zgody **Wynajmującego** zmiany w Przedmiocie najmu, dla których wymagana jest zgoda, obowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, zapłacenia kary umownej, a jeżeli wysokość kary umownej będzie niższa od rzeczywistej wysokości szkody do naprawienia szkody w całości.

1 W przypadku dokonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego ulepszeń w Przedmiocie najmu, Wynajmujący wg swego wyboru może:

- a) zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej wartości ulepszenia ustalonej w chwili zwrotu; albo
- b) żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.

§9

Remonty

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw, które obciążają **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązany jest natychmiast o tym zawiadomić **Wynajmującego**, w przeciwnym wypadku odpowiedzialny jest za ewentualne szkody.
2. Jeżeli w trakcie najmu Przedmiot najmu wymagać będzie remontu obciążającego **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązuje się do jego przeprowadzenia własnym staraniem i na własny koszt, przy czym zakres prac remontowych i termin ich realizacji wymaga zgody **Wynajmującego**.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, **Najemca** ma prawo zwrotu poniesionych nakładów w terminach i na warunkach określonych odrębną umową. Zwrot nakładów poniesionych na remont obciążający **Wynajmującego** może nastąpić w czasie trwania stosunku najmu lub po jego ustaniu.

§10.

Czynsz najmu i opłaty

1. **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty **Wynajmującemu** czynszu najmu, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca, i innych opłat związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu, według zasad określonych w ust. 2-11.
2. Czynsz najmu płatny będzie od dnia r.
3. Jeżeli najem w danym miesiącu będzie trwał niepełny miesiąc, wówczas kwota czynszu za dany miesiąc będzie należna w wysokości proporcjonalnie do trwania okresu najmu w tym miesiącu w stosunku do liczby dni tego miesiąca.
4. W okresie od dnia wydania Przedmiotu najmu do dnia....., czynsz za najem Przedmiotu najmu stanowić będzie kwotę
Łącznie miesięczny czynsz za Przedmiot najmu w okresie od dnia wydania Przedmiotu najmu do dnia rozpoczęcia działalności przedszkola wynosi zł brutto.
5. **Najemca** oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu uzyskiwane za pośrednictwem **Wynajmującego**, w tym opłaty za:
 - a) zużycie zimnej wody, wg obowiązującej stawki w wysokościzł netto za 1 m³,
tjzł netto x m³ = zł netto;
 - b) zużycie ciepłej wody, wg obowiązującej stawki w wysokości zł netto za 1 m³, tjzł netto xm³ =zł netto;
 - c) zużycie energii elektrycznej
6. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni.
7. Zmiana stawki podatku VAT wynikająca z przepisów ustawowych nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej aneksu.

8. Zmiany wysokości czynszu dokonuje się w formie aneksu do niniejszej umowy. W przypadku nie podpisania aneksu przez **Najemcę**, **Wynajmujący** może wypowiedzieć umowę najmu z terminem trzech miesięcy.
9. Zmiany opłat wynikające z przepisów ustawowych nie wymagają zmiany niniejszej umowy. **Wynajmujący** jest zobowiązany do poinformowania **Najemcy** o zmianie tych opłat na piśmie w formie powiadomienia.
10. **Najemca** obowiązany jest uiszczać czynsz i opłaty w zaktualizowanej wysokości od daty ustalonej w aneksie lub powiadomieniu.
11. Zapłata czynszu i opłat następować będzie w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, na konto Powiatu Lipnowskiego Nr 50 9542 0008 2012 0021 0513 0001.
Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę wpływ środków finansowych na rachunek bankowy **Wynajmującego**. Zwłoka w zapłacie czynszu i opłat powoduje naliczenie odsetek umownych, liczonych wskaźnikiem 1,5 w stosunku do obowiązujących w danym okresie odsetek ustawowych za opóźnienie.
12. Jeżeli **Najemca** dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu i/lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, **Wynajmujący** może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
13. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 12 **Najemca** obowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i opuścić, opróżnić i wydać **Wynajmującemu** Przedmiot najmu w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**

§11.

Zabezpieczenia

1. Strony ustalają następujący sposób zabezpieczenia należności **Wynajmującego** warunków niniejszej umowy najmu:
 - a) kaucja pieniężna w wysokości 3-miesięcznego czynszu.
 - b) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 5
2. Strony postanawiają, że **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania w całym okresie trwania niniejszej umowy zabezpieczeń określonych w ust. 1 co oznacza, że zobowiązany jest on w szczególności:
 - a) do uzupełniania kwoty kaucji do pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia powiadomienia przez **Wynajmującego** o wykorzystaniu kwoty tej kaucji w całości lub w części;
 - b) do przedkładania **Wynajmującemu** aktualnych polis ubezpieczeniowych z cesją na rzecz **Wynajmującego**;
3. Strony przewidują możliwość dokonywania rozliczeń finansowych w drodze kompensaty wzajemnych zobowiązań, w szczególności do korzystania przez **Wynajmującego** z zabezpieczeń umownych w celu pokrycia roszczenia o uzupełnienie kwoty kaucji gwarancyjnej.

§12.

Kary umowne

1. **Najemca** zapłaci kary umowne na rzecz Wynajmującego za każdy z następujących przypadków i w następujących wysokościach:
 - a) 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych), w przypadku naruszenia postanowień o których mowa § 4;
 - b) 250 000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), w przypadku niewykonania któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w § 5 pkt a-c;
 - c) 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), w przypadku niewykonania któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w § 5 pkt d-f;
 - d) 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 5 pkt g;
 - e) 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), w przypadku naruszenia postanowień, o których mowa w § 8 ust. 2;
 - f) 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 17 ust. 1.
2. Strony postanawiają że kary umowne określone w ust. 1 mogą być naliczane wielokrotnie, w każdym przypadku zaistnienia któregokolwiek z przypadków na jakie zostały zastrzeżone.
3. **Wynajmujący** zastrzega możliwość dochodzenia od **Najemcy** odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość kary umownej będzie niższa od rzeczywistej wysokości szkody.
4. **Najemca** zobowiązany jest zapłacić karę umowną na konto **Wynajmującego** w terminie do 14 dni od dnia doręczenia noty obciążającej przez **Wynajmującego**.

§13.

Prawo odstąpienia od umowy

1. Strony postanawiają że **Wynajmującemu** w całym okresie trwania niniejszej umowy przysługuje zarówno prawo odstąpienia od umowy, jak również prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - a) nieuzyskania w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy zezwolenia na prowadzenie niepublicznego przedszkola i żłobka,
 - b) cofnięcia zezwolenia na prowadzenie niepublicznego przedszkola;
 - c) naruszenia obowiązków wymienionych w § 5
 - d) stwierdzenia podczas trwania umowy najmu, że **Najemca** podał nieprawdziwe informacje, o których mowa w regulaminie przeprowadzenia przetargu nieograniczonego pisemnego na najem lokalu użytkowego położonego w Lipnie przy ulicy Nieszawskiej 8.
2. Strony postanawiają że w przypadkach opisanych w ust 1 **Wynajmujący** może odstąpić od

niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, względnie według swego uznania uprzednio wyznaczyć dodatkowy termin na usunięcie naruszenia lub jego skutków

§14.

Wypowiedzenie umowy

1. Stronom przysługuje wypowiedzenie umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Strony zgodnie rezygnują z ewentualnych roszczeń odszkodowawczych wynikających z wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

§15

Przejęcie lokalu w okresie trwałości projektu

1. Strony postanawiają, że w przypadku złożenia przez **Wynajmującego** oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz w każdym przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia niniejszej umowy, **Najemca** jest zobowiązany do natychmiastowego wydania Przedmiotu najmu w posiadanie **Wynajmującego** w terminie i w sposób określony w żądaniu **Wynajmującego**.
2. **Najemca** niniejszym upoważnia **Wynajmującego**, w przypadkach określonych w ust. 1, do wejścia do Przedmiotu najmu i przejęcia go w posiadanie. Strony w takim przypadku sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy a w przypadku braku współdziałania przy tej czynności **Najemcy**, protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez komisję powołaną przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** zrzeka się w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 żądania odszkodowania za przejęcie Przedmiotu najmu.
4. **Najemca** w przypadku rozwiązania niniejszej umowy wskutek złożenia oświadczenia o jej wypowiedzeniu lub o odstąpieniu od umowy, zobowiązuje się do nieutrudniania w żaden sposób **Wynajmującemu** powierzenia Przedmiotu najmu.

§ 16.

Wydanie lokalu

1. Po zakończeniu najmu **Najemca** jest obowiązany opróżnić Przedmiot najmu z rzeczy stanowiących jego własność oraz odnowić Przedmiot najmu wraz z jego wyposażeniem i dokonać obciążających go napraw lub zwrócić **Wynajmującemu** równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go **Najemcy**. Jeżeli **Najemca** dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia Przedmiotu najmu oraz w dniu jego opróżnienia.
2. W zakresie wydania Przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy, odpowiednie zastosowanie znajdują zapisy § 15.

§ 17.

Zasady kontroli

1. Wynajmujący ma prawo wstępu na teren Przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli technicznej bądź usunięcia awarii.
2. Strony postanawiają, że osobami wskazanymi do kontaktu są:
 - a) Przez Wynajmującego.....
 - b) Przez Najemcę
3. Strony postanawiają, że dane oraz wskazanie osób określonych w ust. 2, będą aktualizowane w drodze pisemnej i zmiany te nie będą stanowiły zmiany umowy wymagającej sporządzenia aneksu do umowy.

§18.

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowa została sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla **Wynajmującego**, dwa dla **Najemcy**
3. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej aneksu, z wyjątkiem wyłączeń określonych w treści niniejszej umowy.
4. Tytuły poszczególnych paragrafów mają znaczenie pomocnicze, nie stanowią treści umowy i nie definiują poszczególnych jej części.

Załączniki do umowy po ich podpisaniu przez Strony stanowią jej integralną część

Wz. STAROSTY
Maria Katarzyna Kulig
WICESTAROSTA