

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR GOPS.022.10.2023

Zawarta dnia 8 listopada 2023 r. w Ostrowcu Świętokrzyskim pomiędzy:

Gminą Bodzechów – Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Bodzechowie z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Kilińskiego 49L, 27-400 Ostrowiec Św., NIP: 661-166-70-96, reprezentowanym przez:

Dariusza Kwaśniaka – Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Bodzechowie, działającego z upoważnienia Wójta Gminy Bodzechów, zwanego w dalszej treści umowy WYNAJMUJĄCYM

a

Fundacją „Reintegracja Społeczna”, z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Osadowa 14/13, wpisaną do rejestru stowarzyszeń prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000873041, NIP 6612380847, REGON 38771079900000 reprezentowaną przez:

Magdalenę Stawiarską – Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej treści umowy NAJEMCĄ, zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku zlokalizowanego w Miłkowie, przy ul. Szkolnej 13 położonego na działce nr 257/2, który został oddany w trwały zarząd Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Bodzechowie, na mocy decyzji z dnia 09.09.2022 r. zmienionej dnia 28.09.2022 r., a w którym znajdują się przeznaczone do wynajęcia lokale użytkowe.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokale usytuowane na parterze budynku o powierzchni łącznej 657,70 m² tj.:

1. Wiatrołap 4,8 m²
2. Przedsionek 5,5 m²
3. Kotłownia 21,5 m²
4. Pom. gospodarcze 3,7 m²
5. Pom. gospodarcze 18,5 m²



- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 6. Pom. gospodarcze | 11 m ² |
| 7. Korytarz | 8,6 m ² |
| 8. Wc personel | 4,9 m ² |
| 9. Wc męski | 21,2 m ² |
| 10. Pom. Gospodarcze | 4,4 m ² |
| 11. Wc damski | 20,7 m ² |
| 12. Pom. Gospodarcze | 5,5 m ² |
| 13. Świetlica | 61,5 m ² |
| 14. Pom. Gospodarcze | 11 m ² |
| 15. Korytarz | 11,7 m ² |
| 16. Wiatrołap | 2 m ² |
| 17. Magazyn | 4,6 m ² |
| 18. Magazyn | 7,1 m ² |
| 19. Zaplecze kuchenne | 8,7 m ² |
| 20. Kuchnia | 20,7 m ² |
| 21. Wc | 1,6 m ² |
| 22. Przedsiónek | 3,4 m ² |
| 23. Sala Gimnastyczna | 100,2 m ² |
| 24. Korytarz | 112,9 m ² |
| 25. Bibliotek | 12,4 m ² |
| 26. Sala lekcyjna | 37,3 m ² |
| 27. Sala lekcyjna | 36,7 m ² |
| 28. Sala lekcyjna | 36,5 m ² |
| 29. Sekretariat | 23,1 m ² |
| 30. Pom. biurowe | 13,1 m ² |
| 31. Pom. Gosp. | 3,3 m ² |
| 32. Szatnia | 19,6 m ² |
2. Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie. W budynku znajduje się instalacja fotowoltaiczna.
 3. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał wynajmowane lokale na świadczenie usług opiekuńczo - wychowawczych. Zmiana prowadzonej w lokalu działalności lub jej rozszerzenie może nastąpić jedynie po uzyskaniu zgody Wynajmującego, udzielonej na pisemny wniosek Najemcy.

§ 3

1. Strony ustaliły, że z tytułu najmu lokalu opisanego w § 2 ust. 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości 657,70 zł plus VAT(słownie: sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 70/100 plus VAT).
2. Pierwsza opłata z tytułu czynszu zostanie uiszczona do 30 listopada 2023 r. i będzie obejmować czynsz za okres od 8 listopada do 30 listopada 2023 r. w kwocie 504,24 zł plus VAT(słownie: pięćset cztery złote 24/100 plus VAT).

3. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu miesięcznego w terminie do 20 dnia za dany miesiąc.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
5. Raz w roku w okresie obowiązywania niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany czynszu o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu nie wymaga podpisania aneksu do umowy. Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu i jego wysokości. Waloryzacja obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym Najemca został poinformowany o waloryzacji.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tytułu eksploatacji związanych z centralnym ogrzewaniem proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia we własnym zakresie kosztów eksploatacyjnych z tytułu:
 - a. wywozu śmieci
 - b. podatku od nieruchomości (od wynajmowanej powierzchni),
 - c. kosztów wody i kanalizacji (dla całego budynku).
3. Koszty energii elektrycznej (w tym koszty stałe) dla całego budynku w całości ponosi Najemca. Wyżej wymienione koszty Wynajmujący refakturuje na Najemcę po otrzymaniu faktury od zakładu energetycznego.
4. Energia wyprodukowana przez instalację fotowoltaiczną jest na bieżąco zużywana przez Najemcę lub pobierana z wirtualnego magazynu energii. Najemca nie ponosi kosztów energii elektrycznej pochodzącej z bieżącej produkcji z instalacji fotowoltaicznej lub pobranej z wirtualnego magazynu energii.

§ 5

Strony ustalają, że Najemca o każdej zmianie organizacyjno - prawnej prowadzonej działalności zawiadamiać będzie Wynajmującego na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

§ 6

1. Wynajmujący będzie informował Najemcę o planowanych inwestycjach lub remontach budynku w którym znajduje się wynajmowany lokal lub lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy najwcześniej jak to będzie możliwe.
2. Wszelkie ulepszenia i modernizacje, podnoszące standard i stan techniczny lokalu, mogą być dokonane po uzyskaniu zgody Wynajmującego, po przedstawieniu przez Najemcę niezbędnych dokumentów (projektu, uzgodnień, kosztorysu itp.) oraz po zawarciu porozumienia w tym przedmiocie z Wynajmującym.
3. Koszty sporządzenia dokumentów niezbędnych do wykonania ulepszeń i modernizacji, o których mowa w § 6 ust. 1 (projektu, uzgodnień, kosztorysu itp.) ponosi Najemca.
4. Strony wyłączają zastosowanie przepisu art. 676 k.c., tym samym rezygnują z dokonywania rozliczeń wartości ulepszeń dokonanych w przedmiocie najmu przez Najemcę.
5. Wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę po wygaśnięciu umowy przypadają Wynajmującemu.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu działalności w sposób nie wykraczający przeciwko porządkowi oraz do właściwego zachowania przy prowadzeniu działalności by nie czynić uciążliwym korzystania z innych lokali w budynku.
2. Najemca nie może lokalu lub jego części podnajmować, użyżać lub wydzierżawiać.
3. Najemca oświadcza, że posiada wiedzę o funkcjonowaniu Świetlicy Środowiskowej na piętrze wynajmowanego budynku do czasu zakończenia projektu, tj. do 30 listopada 2025 roku.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonywania swoich praw wynikających z niniejszej Umowy w sposób nie utrudniający korzystania innym użytkownikom oraz w sposób nie utrudniający korzystania z części wspólnych.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. Dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i konserwacji lokalu celem utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

Al

- i. malowania pomieszczeń,
 - ii. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu i ich wymiany,
 - iii. konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - iv. bieżącej konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu,
 - v. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu,
 - vi. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu.
 - b. Utrzymania lokalu w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym.
 - c. Usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.
 - d. Sporządzania na koniec każdego roku inwentaryzacji w postaci spisu z natury.
2. W przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia lokalu, Najemca powinien niezwłocznie udostępnić lokal Wynajmującemu. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca jest obowiązany opróżnić lokal na czas określony przez Wynajmującego.
 3. Najemca umożliwi Wynajmującemu dostęp do pomieszczeń, w których znajdują się instalacje, w które wyposażony jest budynek, w szczególności: instalację fotowoltaiczną, instalację energetyczną, instalację wodno-kanalizacyjną, w celu prowadzenia odczytów, konserwacji tych instalacji lub przebudowy lub rozbudowy instalacji.
 4. Znajdujące się obok budynku – na działce nr 257/2 – parking, plac zabaw i boisko są przeznaczone do wspólnego użytku i nie stanowią przedmiotu najmu.
 5. Najemca umożliwi dla wszystkich osób korzystających z niebędącej przedmiotem najmu części budynku dostęp do co najmniej jednej toalety na parterze.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 8 listopada 2023 r. do 8 listopada 2033 r.

§ 10

Umowa najmu może zostać rozwiązana:

1. na mocy zgodnego oświadczenia stron (porozumienia) w każdym terminie;
 2. przez każdą ze stron poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec trzeciego miesiąca kalendarzowego;
 3. w przypadkach wymienionych w § 11 bez zachowania terminu wypowiedzenia.
- 

§ 11

Strony ustalają, że Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

1. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za dwa pełne miesiące (po wcześniejszym wezwaniu na piśmie pod rygorem wypowiedzenia umowy),
2. co najmniej trzykrotnie w ciągu 12 miesięcy dopuszcza się zwłoki z zapłatą świadczeń,
3. nie prowadzi działalności, o której mowa w niniejszej umowie lub rozszerzył działalność bez zgody Wynajmującego,
4. podnajął, użyczył lub wydzierżawił lokal lub jego część osobie trzeciej,
5. nie wykonywał obowiązków określonych w § 4 i § 8 niniejszej umowy,
6. rozpoczął lub dokonał ulepszeń lokalu bez spełnienia warunków określonych w § 6 umowy.

§ 12

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i zdać lokal w terminie określonym przez Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym uwzględniając jego normalną eksploatację. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego i odwrotnie stanowić będą protokoły zdawczo – odbiorcze. Prace niezbędne do oddania lokalu w stanie niepogorszonym wykona Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 13

W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową, a zwłaszcza w odniesieniu do odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Wszelkie spory, które stronom nie uda się rozwiązać polubownie rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.



§ 15

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i zgody każdej ze stron.

§ 16

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.
2. Załącznikiem do umowy jest statut Fundacji „Reintegracja Społeczna”.

WYNAJMUJĄCY

Kierownik Gminnego Ośrodka
Pomocy Społecznej w Bodzechowie

mgr Dariusz Kwaśniak

GŁÓWNY KSIĘGOWY

E. Baran
mgr Ewelina Baran

GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ
w Bodzechowie, z siedzibą
w Osadzie Św. 27-400 Ostrowiec Św.

NAJEMCA

Fundacja „Reintegracja Społeczna”
PREZES ZARZĄDU
Magdalena Stawiarska
Magdalena Stawiarska

Fundacja „Reintegracja Społeczna”
ul. Osadowa 14/13
27-400 Ostrowiec Św.
NIP 6612380847 REGON 387710799
KRS: 0000873041

Kl. 1523 Wojciech Stefanik
Stefanik
RADCA PRAWNY

Journal of Interpersonal Violence 26(10)
DOI: 10.1177/0886260511419071
© The Author(s) 2011