

Uchwała Nr M46.../2023
Zarządu Powiatu Częstochowskiego
z dnia 20 września 2023 roku

w sprawie wprowadzenia regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego

Na podstawie przepisu art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r., poz. 1526 z późn. zm.) w związku z art. 37 ust. 4 i art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)

**Zarząd Powiatu Częstochowskiego
uchwala, co następuje:**

§ 1

Wprowadza się regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Staroście Częstochowskiemu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Powiatu:

1. Smela Krzysztof - Starosta – Przewodniczący Zarządu Powiatu
2. Miarzyński Jan – Wicestarosta
3. Jelonek Gwidon – Członek Zarządu Powiatu
4. Morzyk Adam – Członek Zarządu Powiatu
5. Leonard Smolarski – Członek Zarządu Powiatu



RADCA PRAWNY

Anna Trepka
Anna Trepka
Nr wpisu: OP-1029

Naczelnik
Wydziału Organizacji, Rozwoju
i Gospodarki Mieniem
Karol Ostalski
mgr Karol Ostalski

Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego

Rozdział I

Zasady ogólne

1. Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego, zwany dalej Regulaminem określa tryb przygotowywania, organizacji i przeprowadzania przetargów.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344 z późn. zm.).
3. Przetargi na najem lokali stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego ogłasza Zarząd Powiatu Częstochowskiego podając treść ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości na okres co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu w następujący sposób:
 - 1) jeżeli przetarg jest nieograniczony ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Częstochowie, publikuje w prasie lokalnej oraz zamieszcza na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Częstochowie i Biuletynie Informacji Publicznej,
 - 2) jeżeli przetarg jest ograniczony do ściśle określonej grupy osób, których nazwiska (nazwy) i adresy są znane, ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń, zamieszcza na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Częstochowie i Biuletynie Informacji Publicznej oraz wysyła osobom uprawnionym do udziału w przetargu.
4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zawarte w wykazie nieruchomości oraz miejsce, termin, warunki i formę przetargu.
5. Cenę wywoławczą czynszu najmu stanowić będzie kwota czynszu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego każdorazowo w przypadku zamiaru najmu lokalu.
6. Ustala się wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5 % ceny wywoławczej czynszu dzierżawnego.
7. Minimalne postąpienie przy ustalaniu stawki czynszu najmu wynosi nie mniej niż 1 % ceny wywoławczej czynszu najmu, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
8. Celem przeprowadzanych przetargów jest wybór podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu.
9. Podmiot zainteresowany najmem, powinien przed przystąpieniem do przetargu, zapoznać się z ogłoszeniem, przedmiotem najmu, regulaminem przetargu oraz złożyć oświadczenia o treści zgodnej z wzorem stanowiącym załączniki Nr 1 i Nr 2 do Regulaminu.

Rozdział II

Organizacja przetargów i zasady postępowania komisji przetargowej

1. Przetargi na najem lokali ogłasza i organizuje Zarząd Powiatu Częstochowskiego.
2. O wyborze formy przetargu decyduje Zarząd Powiatu Częstochowskiego.
3. Ogłoszenia o przetargach podawane są do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. I pkt 4.
4. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana Zarządzeniem Starosty Częstochowskiego spośród pracowników Starostwa Powiatowego w Częstochowie w składzie od 3 do 7 osób.

5. W przypadku nieobecności członka komisji, komisja przetargowa może przeprowadzić przetarg, jeżeli w jej składzie pozostają minimum 3 osoby w tym przewodniczący komisji.
6. Wszelkie rozstrzygnięcia należące do kompetencji komisji przetargowej w tym rozstrzygnięcie przetargu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decydujący jest głos przewodniczącego komisji przetargowej.
7. Głosowanie odbywa się bez udziału uczestników przetargu / oferentów.
8. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który uzasadniałby wątpliwości co do ich bezstronności w pracach komisji przetargowej. Przez osoby bliskie należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Rozdział III

Formy przetargów i procedury ich przeprowadzania

1. W celu oddania w najem lokali stosuje się następujące formy przetargów:
 - 1) przetarg ustny nieograniczony,
 - 2) przetarg ustny ograniczony,
 - 3) przetarg pisemny nieograniczony,
 - 4) przetarg pisemny ograniczony.
2. **Przetarg ustny nieograniczony** odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu. Celem przetargu ustnego nieograniczonego jest uzyskanie jak najwyższej stawki czynszu.
3. Przewodniczący komisji przetargowej lub upoważniony przez niego członek komisji otwierając przetarg informuje uczestników o:
 - 1) podstawowych cechach lokalu, tj. położeniu, oznaczeniu nieruchomości na której znajduje się lokal oraz powierzchni wg danych ewidencji gruntów i budynków,
 - 2) przeznaczeniu lokalu,
 - 3) czasie trwania najmu,
 - 4) stawce wywoławczej,
 - 5) wysokości minimalnego postąpienia,
 - 6) terminie wnoszenia i zmiany (waloryzacji) wysokości opłat,
 - 7) skutkach uchylecia się osoby wygrywającej przetarg od zawarcia umowy najmu,
 - 8) liczbie osób dopuszczonych do przetargu wymieniając je z imienia i nazwiska albo nazwy lub firmy.
4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę oferentów, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej o co najmniej jedno postąpienie.
5. Trzykrotne wywołanie najwyższej z zaproponowanych stawek czynszu kończy licytację.
6. Po zamknięciu licytacji przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Podpisanie protokołu przez przewodniczącego komisji, członków komisji oraz uczestnika przetargu, który zaoferował najwyższą stawkę kończy przetarg.
7. **Przetarg ustny ograniczony** przeprowadza się jeżeli warunki przetargu mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
8. Do przetargu ustnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy pkt 3 niniejszego rozdziału, a ponadto:
 - 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację że:
 - a) przetarg jest ograniczony,
 - b) rodzaj ograniczenia,
 - c) termin, formę i miejsce złożenia lub okazywania dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu.

- 2) osoby zamierzające wziąć udział w przetargu zobowiązane są do złożenia lub okazania wymaganych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków ograniczenia przetargu w terminie, miejscu i formie określonych w ogłoszeniu o przetargu.
- 3) komisja przetargowa dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w pkt 8 ppkt 2 niniejszego rozdziału oraz kwalifikacji do uczestnictwa w przetargu w terminie i na zasadach określonych w ogłoszeniu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się najpóźniej 1 dzień przed terminem przetargu, w siedzibie Starostwa Powiatowego w Częstochowie.
- 4) przetarg może się odbyć chociażby do przetargu zakwalifikowano tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
- 9. Przetarg pisemny nieograniczony** ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, przeprowadzany jest w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu i składa się z części jawnej, odbywającej się z udziałem oferentów oraz części niejawnej bez udziału oferentów.
- 10.** Część jawną rozpoczyna przewodniczący komisji przetargowej lub upoważniony przez niego członek komisji przekazując uczestnikom przetargu informacje wymienione w pkt 3 niniejszego rozdziału oraz podaje kryteria przyjęte do oceny ofert, określone w warunkach przetargu.
- 11.** Przystępując do części jawnej komisja przetargowa w obecności oferentów:
 - 1) podaje liczbę złożonych ofert,
 - 2) sprawdza czy nie nastąpiło uszkodzenie lub naruszenie złożonych ofert,
 - 3) dokonuje otwarcia kopert z ofertami nie ujawniając ich treści,
 - 4) sprawdza tożsamość osób, które złożyły oferty oraz prawidłowość wniesienia wadium,
 - 5) sprawdza poszczególne oferty pod kątem zgodności z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.
- 12.** Komisja przetargowa odmawia kwalifikacji do części niejawnej przetargu tych ofert, które nie spełniają warunków zawartych w ogłoszeniu o przetargu, są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści i informuje o tym fakcie oferentów.
- 13.** Komisja przetargowa przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów, jeśli nie zmieniają one warunków przedłożonej oferty przetargowej.
- 14.** Przewodniczący komisji przetargowej informuje oferentów o przewidywanym terminie i miejscu części niejawnej i przewidywanym terminie zakończenia przetargu.
- 15.** W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje analizy i oceny ofert w oparciu o ustalone warunki przetargu i podejmuje decyzje odnośnie:
 - 1) wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - 2) organizacji dodatkowego przetargu ustnego dla oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty,
 - 3) nierozstrzygnięciu przetargu.
- 16.** Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący komisji przetargowej i jej członkowie oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca nieruchomości:
 - 1) przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu, który zawiera m.in. informacje dotyczące osoby ustalonej jako najemca, położeniu lokalu oraz nieruchomości na której znajduje się lokal, jej numerze ewidencyjnym, powierzchni, wysokości czynszu, terminie jego wnoszenia,
 - 2) przewodniczący komisji przetargowej przesyła zawiadomienie uczestnikom przetargu o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zakończenia przetargu.
- 17. Przetarg pisemny ograniczony** przeprowadza się, jeżeli jego warunki mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
- 18.** Do pisemnego przetargu stosuje się odpowiednie przepisy pkt 3 niniejszego rozdziału, a ponadto:
 - 1) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony uzasadniając wybór formy przetargu oraz miejsce i termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu,

- 2) komisja przetargowa dokonuje weryfikacji ofert pod względem spełnienia przez oferentów warunków ograniczeń zawartych w ogłoszeniu o przetargu i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu,
- 3) listę osób zakwalifikowanych do przetargu wywiesza się na tablicy informacyjnej Starostwa Powiatowego w Częstochowie, nie później niż na jeden dzień przed wyznaczoną datą przetargu,
- 4) przetarg przeprowadza się w przypadku, gdy co najmniej jeden oferent spełni warunki zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

Rozdział IV

Przyjmowanie, rozliczanie i zwrot wadium wniesionego przez uczestników przetargów

1. Wadium wnoszone jest w walucie polskiej, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, przelewem środków pieniężnych na wskazany w ogłoszeniu rachunek Starostwa Powiatowego w Częstochowie.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał zalicza się na poczet ustalonych w przetargu opłat czynszowych.
3. Pozostałym uczestnikom wadium zwraca się niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu przetargu na rachunki wskazane przez uczestników przetargu.
4. W przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu wadium zwraca się w sposób określony w pkt 3 niniejszego rozdziału.
5. W przypadku odstąpienia uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy następuje przepadek wadium.
6. Jeśli uczestnik przetargu, który przetarg wygrał, nie przystąpi w ciągu 14 dni (od daty zakończenia przetargu) bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy, wpłacone przez tę osobę wadium nie podlega zwrotowi (nastąpi przepadek wadium na rzecz Powiatu Częstochowskiego, a przetarg czyni niebyłym).

Rozdział V

Postanowienia końcowe

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Zarządu Powiatu Częstochowskiego, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w pkt 1, Zarząd Powiatu Częstochowskiego wstrzymuje dalsze czynności związane z najmem lokalu.
3. Zarząd Powiatu Częstochowskiego rozpatruje skargę w terminie 7 dni od daty jej otrzymania i może uznać za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.
4. Protokół zakończonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.
5. Podpisanie umowy najmu może nastąpić po upływie 7 dni od daty zamknięcia przetargu, jeżeli nie wpłynie skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
6. Zarząd Powiatu Częstochowskiego zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert oraz możliwość odwołania przetargu bez podania przyczyny.

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany syn/córka

.....
zamieszkały/a

.....
legitymujący/a się dowodem osobistym (seria i numer).....

oświadczam, że zapoznałem/łam się z warunkami i regulaminem przetargu organizowanego przez Zarząd Powiatu Częstochowskiego, które przyjmuję do wiadomości.

W wyniku nie wygrania przetargu proszę o zwrot wadium przelewem na rachunek bankowy:

.....

.....

(data i podpis)

.....
podpis poświadczającego pracownika

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany syn/córka

.....
zamieszkały/a

.....
legitymujący/a się dowodem osobistym (seria i numer).....

oświadczam, że znany jest mi stan faktyczny i prawny przedmiotu przetargu – lokalu

..... oraz,

że nie będę występował z żadnymi roszczeniami wobec Powiatu Częstochowskiego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie stanu przedmiotu przetargu opisanego wyżej.

.....
(data i podpis)

.....
podpis poświadczającego pracownika

Umowa najmu Nr/OK/2023

zawarta w dniu roku w Częstochowie pomiędzy:

Powiatem Częstochowskim 42-217 Częstochowa, ul. Jana III Sobieskiego 9, NIP5732788125 – reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Częstochowskiego,
w osobach:

1.

2.

zwanym w treści umowy **Wynajmującym,**

a

.....
.....
.....,

zwanym w treści umowy **Najemcą,**

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości - zabudowanej budynkiem 3-kondygnacyjnym, wolnostojącym, murowanym - położonej w obrębie ewidencyjnym Koniecpol przy ulicy Armii Krajowej 26, gmina Koniecpol, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako działki nr nr 3222/15, 3221/24, 3221/28, 3221/32, 3222/24, 3222/33, 3223/11, 3224/9, 3224/16, 3224/17 i 3225/26 o łącznej powierzchni 2,9188 ha, na której funkcjonuje Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Koniecpolu (dalej zwany Szkołą). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Myszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1M/00078154/3.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania lokal o powierzchni użytkowej 34,2 m², mieszczący się na parterze budynku, o którym mowa w § 1 umowy (dalej zwany Lokalem), z przeznaczeniem na prowadzenie sklepiku szkolnego. Lokal obrazuje rzutu kondygnacji parteru, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

2. Najemca swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń działalności innych użytkowników budynku opisanego w § 1. Godziny otwarcia sklepiku będą pokrywały się z godzinami pracy Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych w Koniecpolu.

3. Oferta sklepiku powinna uwzględniać w szczególności przepisy ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2023 r., poz. 1448). Asortyment sprzedawany w sklepiku konsultowany będzie z Dyrektorem Szkoły. Niedozwolona jest między innymi sprzedaż artykułów tytoniowych, alkoholowych, odurzających, energetycznych, pirotechnicznych i łatwopalnych.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do lat, tj. od dnia roku do dnia roku.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń, a jego działalność będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa żywności i żywienia oraz przepisów sanitarnych.
2. Przekazanie – przejęcie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 3 dni roboczych od daty podpisania umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu w okresie od września do czerwca, miesięczny czynsz najmu w wysokości złotych netto (słownie złotych:) plus podatek 23% VAT, natomiast w okresie wakacyjnym od lipca do sierpnia - miesięczny czynsz najmu w wysokości złotych netto (słownie złotych:) plus podatek 23% VAT.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego: Powiat Częstochowski nr konta 41 2030 0045 1110 0000 0185 1970 w Banku BNP PARIBAS S.A. w terminie do 15 dnia danego miesiąca obowiązywania umowy. Wynajmujący wystawi fakturę VAT, która następnie zostanie doręczona Najemcy.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W razie zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. W przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu Wynajmującemu przysługuje od Najemcy równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym należność stała się wymagalna.
6. Należność, o której mowa w ust. 5 Najemca powinien uiścić bez wezwania.

§ 6

1. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 5 niniejszej umowy Najemca ponosić będzie koszty energii elektrycznej w okresach kwartalnych według wskazań zamontowanego podlicznika.
2. Wywóz nieczystości stałych Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 7

1. Począwszy od roku, czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o oficjalny średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Czynsz będzie płatny w zwaloryzowanej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji.
3. Podstawą waloryzacji jest stawka czynszu w wysokości obowiązującej w miesiącu poprzedzającym waloryzację.
4. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy. O wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu Wynajmujący każdorazowo zawiadamia Najemcę na piśmie nie później, niż w dniu przedstawienia faktury za dany miesiąc.
5. W przypadku wystąpienia deflacji, waloryzacji nie przeprowadza się.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystania według wszelkich zasad prawidłowej gospodarki, a także do utrzymania czystości w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu najmu.
2. Najemca ma obowiązek ponoszenia wszelkich ciężarów publiczno-prawnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, w tym opłacania podatków.
3. Najemca może czynić w przedmiocie najmu nakłady zwiększające wartość przedmiotu najmu tylko za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Wszelkie wydatki związane z przystosowaniem przedmiotu najmu do swoich potrzeb ponosi Najemca bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego, także po rozwiązaniu umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania napraw w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym a także naprawienia szkód powstałych z jego winy.
6. Wszystkie składniki majątkowe stanowiące własność Najemcy ubezpiecza on we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w ruchomościach Najemcy przez osoby trzecie.
8. Umieszczenie jakichkolwiek szyldów, reklam czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga w każdym przypadku zgody Wynajmującego w formie pisemnej.
9. Najemca zobowiązuje się do udostępniania przedmiotu najmu i umożliwiania w nim wykonywania wszelkich prac i czynności należących do Wynajmującego, w tym związanych z przeglądami technicznymi i remontami prowadzonymi w budynku, a także usuwaniem awarii lub innych nagłych zdarzeń.

§ 9

Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, oddawać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej.

§ 10

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 5 ust. 3, ust. 4, ust. 5 i ust. 6 niniejszej umowy.

§ 11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) zwłoki przez Najemcę z zapłatą czynszu wymienionego w § 5 ust. 1 za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- 2) oddania osobom trzecim przedmiotu najmu w całości lub części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu najmu, a także nieprzestrzegania przepisów ppoż. bhp, niszczenia przedmiotu najmu lub działania na szkodę innych użytkowników.

2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało doręczone drugiej stronie. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem: 2 egzemplarze dla Wynajmującego, 1 egzemplarz dla Najemcy.

Najemca

Wynajmujący

Umowa najmu Nr/OK/2023

zawarta w dniu roku w Częstochowie pomiędzy:

Powiatem Częstochowskim, 42-217 Częstochowa, ul. Jana III Sobieskiego 9, NIP5732788125 – reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Częstochowskiego, w osobach:

1.

2.

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

.....

.....,

zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

o treści następującej:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości – zabudowanej budynkiem 3-kondygnacyjnym, wolnostojącym, murowanym – położonej w obrębie ewidencyjnym Koniecpol przy ulicy Armii Krajowej 26, gmina Koniecpol, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako działki nr nr 3222/15, 3221/24, 3221/28, 3221/32, 3222/24, 3222/33, 3223/11, 3224/9, 3224/16, 3224/17 i 3225/26 o łącznej powierzchni 2,9188 ha, na której funkcjonuje Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Koniecpolu (dalej zwany Szkołą). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Myszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1M/00078154/3.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania powierzchnię na parterze w budynku, o którym mowa w § 1 umowy, z przeznaczeniem na umieszczenie automatu sprzedającego zdrowe produkty żywnościowe.
2. Najemca swoją działalnością nie może powodować zakłóceń oraz ograniczeń działalności innych użytkowników budynku.
3. Oferta automatu powinna uwzględniać w szczególności przepisy ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2023 r., poz. 1448). Asortyment sprzedawany w automacie konsultowany będzie z Dyrektorem Zespołu Szkół. Niedozwolona jest między innymi sprzedaż artykułów tytoniowych, alkoholowych, odurzających, energetycznych, pirotechnicznych i łatwopalnych.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do lat, tj. od dnia roku do dnia roku.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że stan przedmiotu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń, a jego działalność będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, , bezpieczeństwa żywności i żywienia oraz przepisów sanitarnych.
2. Przekazanie – przejęcie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 3 dni roboczych od daty podpisania umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości złotych netto (słownie złotych:) plus podatek VAT.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry za dany miesiąc na rachunek Wynajmującego: Powiat Częstochowski nr konta **41 2030 0045 1110 0000 0185 1970** w Banku BNP PARIBAS S. A. w terminie do 15 dnia danego miesiąca obowiązywania umowy. Wynajmujący wystawi fakturę VAT, która następnie zostanie doręczona Najemcy.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W razie zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu, Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. W przypadku zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu Wynajmującemu przysługuje od Najemcy równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym należność stała się wymagalna.
6. Należność, o której mowa w ust. 5 Najemca powinien uiścić bez wezwania.

§ 6

1. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 5 umowy Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat za pobór energii elektrycznej, w okresach miesięcznych, według wskazań zamontowanego podlicznika, na wskazane konto bądź w kasie, począwszy od dnia rozpoczęcia wykonywania umowy. Kosztami energii elektrycznej, Najemcę obciążać będzie Szkoła.
2. Wywóz nieczystości stałych Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 7

1. Począwszy od roku czynsz podlega całorocznej waloryzacji w oparciu o oficjalny średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Czynsz będzie płatny w zwaloryzowanej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji.
3. Podstawą waloryzacji jest stawka czynszu w wysokości obowiązującej w miesiącu poprzedzającym waloryzację.
4. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy. O wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu Wynajmujący każdorazowo zawiadamia Najemcę na piśmie nie później, niż w dniu przedstawienia faktury za dany miesiąc.
5. W przypadku wystąpienia deflacji, waloryzacji nie przeprowadza się.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest do utrzymania przedmiot najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystania według wszelkich zasad prawidłowej gospodarki, a także do utrzymania czystości w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
2. Najemca ma obowiązek ponoszenia wszelkich ciężarów publiczno-prawnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, w tym opłacania podatków.
3. Najemca może czynić w przedmiocie najmu nakłady zwiększające wartość przedmiotu najmu tylko za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Wszelkie wydatki związane z przystosowaniem przedmiotu najmu do swoich potrzeb ponosi Najemca bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego, także po rozwiązaniu umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania napraw w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym a także naprawienia szkód powstałych z jego winy.
6. Wszystkie składniki majątkowe stanowiące własność Najemcy ubezpiecza on we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w ruchomościach Najemcy przez osoby trzecie.

§ 9

Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, oddawać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej.

§ 10

1. Po ustaniu stosunki najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej w terminie 3 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo- odbiorczego.
3. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, o którym mowa w ust.1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 5 ust. 3, ust. 4 i ust. 5 umowy.

§ 11

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zwłoki przez Najemcę z zapłatą czynszu wymienionego w § 5 ust. 1 za dwa pełne okresy płatności, pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;

- 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu najmu, a także nie przestrzegania przepisów ppoż. bhp, niszczenia przedmiotu najmu lub działania na szkodę innych najemców;
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało doręczone drugiej stronie. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy za ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem: 2 egzemplarze dla Wynajmującego, 1 egzemplarz dla Najemcy.

Najemca

Wynajmujący

RADCA PRAWNY


Anna Trepka
Nr wpisu: OP-1029