



Załącznik nr 4 (Wzór umowy)

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Krośnie pomiędzy

Zespołem Szkół Ponadgimnazjalnych nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie,
ul. Tysiąclecia 5, 38-400 Krosno, reprezentowanym przez **Dyrektora Zespołu Szkół –**
Bogdana Adamskiego, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

....., zwanym dalej „Najemcą”.

W wyniku przetargu ofertowego przeprowadzonego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Krośnie przy ul. Tysiąclecia 5, na działce nr ewid. 5/5 w obrębie Przemysłowa, na której znajduje się budynek Centrum Kształcenia Praktycznego wchodzącego w skład Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wyposażenia, o którym mowa w § 2 ust. 1, znajdującego się w pomieszczeniach budynku Centrum Kształcenia Praktycznego.
3. Właścicielem nieruchomości oraz infrastruktury, o której mowa w § 2 ust. 1 jest Gmina Krosno (ul. Lwowska 28a, 38-400 Krosno).
4. Wynajmujący oświadcza, że infrastruktura, o której mowa w § 2 ust. 1 wolna jest od obciążeń i innych zobowiązań.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia wraz z wyposażeniem, znajdujące się w budynku Centrum Kształcenia Praktycznego wchodzącego w skład Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 3 w Krośnie zlokalizowanego przy ulicy Tysiąclecia 5 w Krośnie, stanowiące infrastrukturę wytworzoną w ramach realizacji projektu pn. „Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie”, opisane szczegółowo w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przedmiot umowy nazywany będzie w dalszej części umowy infrastrukturą.

§ 3

Na przedmiot umowy określony w § 1 składa się zakres obowiązków Najemcy oraz zobowiązań Wynajmującego, który szczegółowo określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia oraz oferta Najemcy wraz z załącznikami, stanowiące integralną część umowy.

§ 4

1. Infrastruktura, o której mowa w § 1 zostaje oddana w najem w celu prowadzenia działalności w zakresie usług szkoleniowych polegających na organizowaniu odpłatnych i/lub nieodpłatnych (np. finansowanych ze środków pomocowych) szkoleń praktycznych, kursów z zakresu nowoczesnych technologii (kształcenie ustawiczne w formach pozaszkolnych) oraz innych usług wynikających z kierunków kształcenia obejmujących branżę motoryzacyjną, lotniczą, mechaniczną, mechatroniczną oraz technologię informacyjną, zwanej dalej działalnością szkoleniową.
2. Najemca może prowadzić działalność szkoleniową, o której mowa w ust. 1 od poniedziałku do piątku w godzinach 16:00 – 20:00 oraz w soboty w godzinach 8:00 - 16:00.
3. Najemca oświadcza, że infrastruktura znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
4. Stan techniczny infrastruktury opisany jest w protokole przekazania, który stanowi załącznik do umowy.

§ 5

Infrastruktura zostaje oddana w najem na czas określony na okres 5 lat, tj. od dnia r. do dnia r.

§ 6

1. Każda ze stron może umowę rozwiązać za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - 1) Wynajmujący może wypowiedzieć najem, gdy Najemca nie wykonuje lub nieprawidłowo wykonuje obowiązki wynikające z najmu, szczególnie, gdy nie realizuje obowiązku opisanego w § 9 ust. 3 pkt 2 i 3.
 - 2) Najemca może wypowiedzieć najem, gdy Wynajmujący nie realizuje obowiązków wynikających z umowy.
2. Wynajmujący może najem rozwiązać bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

§ 7

1. Wynajmujący może odstąpić od umowy, gdy:

- 1) Najemca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy pomimo pisemnego wezwania ze strony Wynajmującego do zaprzestania naruszania postanowień umowy. Zastosowanie się Najemcy do wezwania wyłącza możliwość odstąpienia od umowy.
2. Najemca może odstąpić od umowy, gdy:
 - 1) Wynajmujący rażąco narusza postanowienia umowy pomimo pisemnego wezwania ze strony Najemcy do zaprzestania naruszania postanowień umowy. Zastosowanie się Wynajmującego do wezwania wyłącza możliwość odstąpienia od umowy.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych przyczynach.
4. W wypadku odstąpienia od umowy strony zobowiązane są do następujących czynności:
 - 1) Wynajmujący wspólnie z Najemcą sporządza w terminie 5 dni od dnia wygaśnięcia umowy protokół oddania przedmiotu najmu według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - 2) strony wspólnie ustalają sposób zabezpieczenia przedmiotu najmu, a Najemca zobowiązuje się do jego wykonania,
 - 3) koszt czynności zabezpieczających poniesie strona, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.

§ 8

1. W okresie najmu, o którym mowa w § 5 oraz w czasie najmu, o którym mowa w § 4 ust. 2, Najemca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo osób i powierzonego mienia podczas wszelkich działań oraz za powstałe szkody.
2. Każdorazowy odbiór i zwrot kluczy do pomieszczeń jest ewidencjonowany na portierni Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do używania infrastruktury zgodnie z przeznaczeniem i w czasie określonym w § 4 ust. 2.
2. Obowiązki Najemcy wynikające z użytkowania infrastruktury:
 - 1) korzystanie z infrastruktury w sposób zgodny z umową oraz odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu infrastruktury,
 - 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem infrastruktury; ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia nie będące skutkiem prawidłowego użytkowania; w przypadku uszkodzenia niezwłoczne wykonanie czynności doprowadzających infrastrukturę do stanu poprzedniego,
 - 3) ponoszenie odpowiedzialności za osoby prowadzące szkolenia oraz osoby w nich uczestniczące,
 - 4) prowadzenie niezbędnej bieżącej kontroli infrastruktury,

- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości personelu w stosunku do liczby użytkowników celem zapewnienia bezpiecznego korzystania z infrastruktury, zgodnie z odpowiednimi normami,
 - 6) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej co najmniej na sumę gwarancyjną wynoszącą 2 000 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia z włączeniem odpowiedzialności oc Najemcy, w terminie 10 dni od daty zawarcia umowy najmu i przedłożenie Wynajmującemu kopii polisy ubezpieczeniowej.
3. Obowiązki Najemcy wynikające z założeń projektu pn. "Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie" współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013, w ramach którego powstała infrastruktura oddana w najem:
- 1) wykorzystywanie infrastruktury oraz udostępnionych pomieszczeń przynależnych w sposób nie ograniczający i nie kolidujący z prowadzoną statutową działalnością Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych nr 3 w Krośnie oraz Centrum Kształcenia Praktycznego w Krośnie,
 - 2) prowadzenie działalności szkoleniowej skierowanej do wszystkich zainteresowanych, w tym do pracowników przedsiębiorstw. Co najmniej 100 pracowników przedsiębiorstw rocznie musi korzystać z infrastruktury będącej przedmiotem najmu przez cały okres najmu,
 - 3) prowadzenie ewidencji organizowanej w różnych formach działalności szkoleniowej oraz osób z niej korzystających (m.in. w formie list obecności uczestników szkoleń),
 - 4) zachowanie przeznaczenia (funkcji użytkowej) infrastruktury.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian adaptacyjnych ani ulepszeń w pomieszczeniach objętych umową.
 5. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddać wynajmowanej infrastruktury w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.
 6. Najemca po zakończeniu okresu najmu zobowiązany będzie do oddania infrastruktury w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

§ 10

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej infrastruktury pod względem jej wykorzystania zgodnie z treścią umowy i koncepcją wykorzystania infrastruktury dołączoną przez Najemcę do oferty przetargowej.
2. Wynajmujący wskazuje termin przeprowadzenia kontroli, o czym informuje Najemcę na co najmniej 2 dni przed datą planowanej kontroli.
3. Wynajmujący ma prawo dokonać kontroli przez pełnomocnika legitymującego się pisemnym upoważnieniem do jej przeprowadzenia.
4. W przypadku nie wypełniania lub nieprawidłowego wypełniania obowiązków przez Najemcę, Wynajmujący pisemnie zawiadamia o tym Najemcę, wyznaczając termin, do którego wskazane obowiązki mają być wykonane lub prawidłowo wykonane.

5. W przypadku braku niezwłocznego doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu, o którym mowa w § 9 ust. 2, pkt 2), Wynajmujący pisemnie wyznaczy Najemcy termin wykonania tego obowiązku.

§ 11

Zobowiązania Wynajmującego:

- 1) udostępnienie miejsc parkingowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu tj. przy ulicy Tysiąclecia, które Najemca będzie utrzymywał w porządku i czystości,
- 2) bieżąca konserwacja infrastruktury.

§ 12

Strony ustalają swoich reprezentantów upoważnionych do:

1. Koordynowania realizacji umowy oraz przekazywania i uwzględniania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy po stronie Wynajmującego -
2. Kontaktów z Wynajmującym w celu przekazywania i uwzględnienia uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy po stronie Najemcy -

§ 13

1. Strony postanawiają, że obowiązującą opłatą z tytułu najmu infrastruktury będzie miesięczny czynsz podany w ofercie Najemcy.
2. Ustalony na podstawie złożonej oferty miesięczny czynsz z tytułu najmu wynosi: **zł netto**, podatek VAT 23% kwotowo **zł**, co łącznie stanowi kwotę **zł brutto**, słownie:
3. Terminy płatności:
 - 1) czynsz płatny będzie na podstawie faktury VAT z 14-dniowym terminem płatności wystawionej przez Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego:,
 - 2) w przypadku zawarcia umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz płatny będzie do ostatniego dnia miesiąca w wysokości proporcjonalnej,
 - 3) w przypadku niezapłacenia w terminie czynszu, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia odsetek ustawowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Kwota czynszu może być aktualizowana raz w roku o wskaźnik określony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni publikowany w Monitorze Polskim.
5. W przypadku aktualizacji czynszu, Wynajmujący zawiadamia pisemnie Najemcę o wysokości czynszu i terminie, od którego obowiązuje czynsz w zaktualizowanej wysokości. Aktualizacja czynszu nie wymaga zmiany umowy.

6. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a jego pełna nazwa dla celów identyfikacji podatkowej brzmi: **Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie, 38-400 Krosno, ul Tysiąclecia 5, NIP: 684-17-44-771.**
7. Najemca oświadcza, że jest / nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług. **NIP: ...**

§ 14

1. Strony postanawiają o stosowaniu kar umownych.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Najemcy w wysokości 6-krotności czynszu, o którym mowa w § 13 ust. 2.
3. Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wynajmującego w wysokości 6-krotności czynszu, o którym mowa w § 13 ust. 2.
4. Jeżeli zastrzeżone kary umowne nie pokryją poniesionej szkody, stronom przysługuje prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 15

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z przedmiotowej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej i zgody obu stron, z zastrzeżeniem § 13 ust. 5.

§ 16

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
2. Spory wynikłe na tle wykonania umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: