



Wzór UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Krośnie pomiędzy

Gminą Miasto Krosno, ul. Lwowska 28A, 38-400 Krosno, NIP 684 00 13 798, reprezentowaną przez **Bogdana Adamskiego – Dyrektora Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie**, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

....., zwanym dalej „Najemcą”.

Niniejsza umowa została zawarta w związku z projektem pn. „Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie”, zrealizowanym w ramach działania 1.3 Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013. Jego celem jest stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego i wzrostu potencjału innowacyjnego w regionie oraz transferu wiedzy, poprzez wsparcie przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu w Krośnie bazy służącej kształceniu praktycznemu w zakresie nowoczesnych technologii.

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku przeprowadzenia przetargu ofertowego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.) w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie 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 infrastruktura wytworzona w ramach projektu pn. „Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie”, zrealizowanego przy wsparciu z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013.
2. Wynajmujący oświadcza, że wyposażenie, o którym mowa w § 2 ust. 1, zostało oddane do użytkowania Zespołowi Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie.
3. Właścicielem nieruchomości oraz infrastruktury, o której mowa w § 2 ust. 1 jest Gmina Miasto 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, zlokalizowane w budynku 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, zwane w dalszej części umowy „infrastrukturą”.
2. Infrastruktura, o której mowa w ust. 1, zostaje oddana w najem w celu prowadzenia działalności w zakresie kształcenia ustawicznego w formach pozaszkolnych, tj. usług szkoleniowych polegających na organizowaniu odpłatnych i/lub nieodpłatnych szkoleń teoretycznych i praktycznych, kursów z zakresu nowoczesnych technologii związanych z branżą lotniczą oraz nauki pilotażu.
3. Infrastruktura zostaje oddana w najem na czas określony do 31 grudnia 2022 r.
4. Najemca może prowadzić działalność szkoleniową, o której mowa w ust. 2 przez siedem dni w tygodniu, zgodnie ze szczegółowym miesięcznym harmonogramem wykorzystania infrastruktury, uzgodnionym i zaakceptowanym w formie pisemnej przez Dyrektora Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie. Każdorazowy odbiór i zwrot kluczy do pomieszczeń będzie ewidencjonowany w Sekretariacie Wynajmującego.
5. Strony oświadczają, że infrastruktura znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
6. Stan techniczny infrastruktury opisany jest w protokole przekazania, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 3

Na przedmiot umowy składa się zakres obowiązków Najemcy oraz zobowiązań Wynajmującego, który szczegółowo określa treść ogłoszenia o przetargu oraz oferta Najemcy wraz z załącznikami, stanowiące integralną część umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do używania infrastruktury zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 2.
2. Najemca jest zobowiązany do dbałości o przedmiot najmu, w tym w szczególności do:
 - 1) korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji i wiedzy technicznej, przepisami bhp, przestrzegania instrukcji użytkownika urządzeń oraz dopełniania wszelkich obowiązków związanych z ich eksploatacją, jakie wynikają z przepisów prawa,

- 2) ochrony przedmiotu najmu przed uszkodzeniem. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia niebędące skutkiem prawidłowego użytkowania, w tym uszkodzenia wyrządzone przez osoby prowadzące szkolenia,
 - 3) dokonywania niezbędnych bieżących kontroli pomieszczeń oraz urządzeń będących przedmiotem najmu,
 - 4) bieżącej obsługi technicznej urządzenia treningowego FNTP II, w tym wykonywania własnym staraniem i na własny koszt wymaganych przeglądów i innych czynności obsługowych, poprzez aktualizowanie base sim – co 3 miesiące, aktualizowanie Garmin – co miesiąc, wykonywanie testów QTG i testów subiektywnych – co 3 miesiące oraz bieżącą konserwację urządzenia – co miesiąc,
 - 5) ponoszenia kosztów naprawy urządzenia treningowego FNTP oraz wymiany uszkodzonych części w zakresie usterek powstałych jedynie z winy Najemcy, przy czym Najemca nie będzie ponosił kosztów wynikających z konieczności wymiany wyeksploatowanych, zużytych części,
 - 6) zapewnienia użytkowania przedmiotu najmu wyłącznie przez personel posiadający odpowiednie, wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia,
 - 7) niedokonywania bez zgody Wynajmującego jakichkolwiek modyfikacji w układach i strukturze urządzeń ani zmian adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu.
3. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej co najmniej na sumę gwarancyjną wynoszącą 2 000 000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia, z włączeniem odpowiedzialności OC Najemcy, w terminie do 10 dni od daty zawarcia umowy najmu. Potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej Najemca doręczy Wynajmującemu każdorazowo w terminie do 3 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia.
 4. Najemca jest zobowiązany do posiadania certyfikatu zatwierdzonej organizacji szkolenia ATO uprawniającego do prowadzenia szkoleń lotniczych teoretycznych i praktycznych do uzyskania licencji pilota zawodowego z uprawnieniami do wykonywania lotów według wskazań przyrządów na samolotach klasy SEP i MEP.
 5. Najemca jest zobowiązany do uzyskania certyfikatu kwalifikacji FSTD (Flight Simulation Training Device), potwierdzającego jego zdolność do korzystania z urządzenia treningowego FNTP II, w terminie do 4 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu.
 6. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w całości lub części podmiotowi trzeciemu do używania lub w podnajem.
 7. Najemca będzie wypełniał obowiązki wynikające z założeń projektu pn. „Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie”, tj.:
 - 1) wykorzystywanie przedmiotu najmu w sposób nieograniczający i niekolidujący z prowadzoną działalnością statutową Wynajmującego,
 - 2) prowadzenie działalności szkoleniowej skierowanej do wszystkich zainteresowanych, w szczególności do pracowników przedsiębiorstw,
 - 3) wykorzystywanie przedmiotu najmu do przeszkolenia co najmniej 10 pracowników przedsiębiorstw rocznie oraz udokumentowanie tego faktu,

- 4) prowadzenie ewidencji działalności szkoleniowej oraz list obecności uczestników szkoleń,
 - 5) zachowanie przeznaczenia (funkcji użytkowej) przedmiotu najmu,
 - 6) prowadzenie bezpłatnych zajęć dodatkowych dla uczniów Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie w zakresie przeszkolenia na symulatorze FNTF II, w wymiarze 4 godzin zegarowych miesięcznie (z wyjątkiem miesięcy wakacyjnych), zgodnie z harmonogramem uzgodnionym z Wynajmującym.
8. Po zakończeniu okresu najmu Najemca jest zobowiązany do oddania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

§ 5

1. W czasie korzystania z infrastruktury, o którym mowa w § 2 ust. 4, Najemca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo osób i powierzonego mienia podczas wszelkich działań oraz za powstałe szkody.
2. W przypadku uszkodzenia powierzonej infrastruktury z winy Najemcy, jest on zobowiązany do niezwłocznego wykonania na własny koszt czynności doprowadzających infrastrukturę do stanu poprzedniego.

§ 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli realizacji niniejszej umowy przez Najemcę.
2. O terminie planowanej kontroli Wynajmujący zawiadamia Najemcę z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem.
3. Wynajmujący ma prawo dokonać kontroli przez pełnomocnika legitymującego się pisemnym upoważnieniem do jej przeprowadzenia.
4. W przypadku stwierdzenia niewypełniania lub nieprawidłowego wypełniania obowiązków przez Najemcę, Wynajmujący pisemnie zawiadamia o tym Najemcę, wyznaczając termin, do którego wskazane obowiązki mają być wypełnione lub prawidłowo wypełnione.

§ 7

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w stanie technicznym, przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do bieżącej konserwacji pomieszczeń będących przedmiotem najmu oraz nadzoru przeciwpożarowego w porozumieniu z Najemcą.
3. Wynajmujący zapewni dozór, obsługę portiera, monitoring zewnętrzny i wewnętrzny oraz utrzymanie czystości w obiekcie, o którym mowa w § 2 ust. 1.

4. Wynajmujący udostępni Najemcy miejsca parkingowe, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu, o którym mowa w § 2 ust. 1. Miejsca parkingowe będą współdzielone z Wynajmującym.
5. Wynajmujący zapewni prawo wstępu dla Nadzoru Lotniczego w celu przeprowadzenia audytów zgodności.
6. Wynajmujący w terminie do 25 sierpnia 2018 r. dostosuje urządzenie treningowe FNTP II do nowych wymogów związanych z prowadzeniem szkoleń w zakresie nawigacji w oparciu o charakterystyki systemów PBN.
7. Wynajmujący, niezwłocznie, w terminach wynikających z przepisów prawa lotniczego, podejmie wszelkie niezbędne działania w celu umożliwienia Najemcy wykonania procesu certyfikacyjnego urządzenia treningowego FNTP II, niezbędnego w zakresie realizacji szkoleń lotniczych.

§ 8

Strony ustalają, że osobami upoważnionymi do kontaktów w sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy są:

- 1) ze strony Wynajmującego:
- 2) ze strony Najemcy:

§ 9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą opłatą z tytułu najmu infrastruktury będzie miesięczny czynsz stanowiący sumę następujących kwot:
 - 1) miesięcznego czynszu ryczałtowego z tytułu najmu infrastruktury w wysokości stałej,
 - 2) miesięcznego czynszu za wykorzystanie urządzenia treningowego FNTP II. Czynsz stanowi iloczyn stawki jednostkowej za 1 godzinę zegarową lotu FNTP II oraz liczby godzin zegarowych lotu.
2. Ustalone na podstawie oferty Najemcy stawki czynszu wynoszą:
 - 1) miesięczny czynsz ryczałtowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 - zł + 23% VAT, co stanowi kwotę brutto zł (słownie brutto),
 - 2) stawka jednostkowa za 1 godzinę zegarową lotu FNTP II, o której mowa w ust. 1 pkt 2 - zł + 23% VAT, co stanowi kwotę brutto zł (słownie brutto).
3. Czynsz najmu obejmuje wszystkie koszty związane z normalnym używaniem przedmiotu najmu, w tym koszty eksploatacyjne, takie jak opłaty za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę.
4. Miesięczny czynsz płatny będzie z dołu na rachunek bankowy Wynajmującego nr 44 1240 2311 1111 0010 6149 4238, na podstawie faktury VAT z 14-dniowym terminem płatności, wystawionej w terminie do 10. dnia następnego miesiąca.

5. Do czynszu nie wlicza się godzin lotu FNTP II zrealizowanych w ramach prowadzenia bezpłatnych zajęć dodatkowych dla uczniów, o których mowa w § 4 ust. 7 pkt 6.
6. Naliczanie czynszu ryczałtowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozpocznie się od dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu. Naliczanie czynszu za wykorzystanie urządzenia treningowego FNTP II, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 rozpocznie się po uzyskaniu przez Najemcę certyfikatu uprawniającego do prowadzenia działalności szkoleniowej na urządzeniu treningowym FNPT II.
7. Wystawcą faktur VAT jest Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie, ul. Tysiąclecia 5, 38-400 Krosno, natomiast podatnikiem – Gmina Miasto Krosno, ul. Lwowska 28 A, 38-400 Krosno, NIP 684-00-13-798.
8. 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. 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.
9. Najemca oświadcza, że jest / nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług. NIP:

§ 10

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę na piśmie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy druga strona nie realizuje lub nieprawidłowo realizuje obowiązki wynikające z umowy, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 7 - dniowego terminu na usunięcie nieprawidłowości.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) Najemca utracił uprawnienia, o których mowa w § 4 ust. 4 i 5 lub nie uzyskał w ustalonym terminie uprawnień, o których mowa w § 4 ust. 5.

§ 11

1. Wynajmujący może odstąpić od umowy, gdy 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 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.

§ 12

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z przedmiotowej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej i zgody obu stron, z zastrzeżeniem § 9 ust. 8.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeksy cywilny oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie, będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 14

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 1

Szczegółowy opis przedmiotu najmu

Przedmiotem najmu jest infrastruktura wytworzona w ramach realizacji projektu pn. „Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie”, na którą składa się laboratorium symulacji lotów, zlokalizowane w budynku Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 w Krośnie, ul. Tysiąclecia 5, 38-400 Krosno.

Wyszczególnienie pomieszczeń oraz wyposażenia laboratorium symulacji lotów:

Lp.	Laboratorium symulacji lotów	
	Pomieszczenia: nr 0.06 o powierzchni 37,29 m² nr 0.07 o powierzchni 21,63 m²	
	Wyposażenie	Ilość szt. /kpl.
1.	Naziemne urządzenie treningowe samolotu FNTP- II (symulator lotów) Typ/ Model: FNTP II ELITE Evolution S812 S/N: 227-60219-C-3EX w klasie statków powietrznych SEP Piper Arrow IV, SEP Cessna 172 RG, MEP Piper PA-34-2205 Seneca III.	1
2.	Komputerowe urządzenie treningowe samolotu ACFT (stanowiskowy symulator lotów) Typ/ Model: Elite Pilot PI-135	3
3.	Stolik uczniowski jednoosobowy	8
4.	Krzeseł tapicerowane	8
5.	Biurko z szafką o wymiarach 120x80 + 43x80	1
6.	Fotel tapicerowany obrotowy	2
7.	Fotel tapicerowany dla stanowiskowych symulatorów lotów	3
8.	Biurko 160 x80	3
9.	Szafa na pomoce dydaktyczne	2
10.	Komputer przenośny – laptop	1
11.	Tablica suchościeralna naścienna	1
12.	Tablica multimedialna interaktywna, ok. 80” z mobilnym statywem	1

Wyszczególnienie pomieszczeń przynależnych do laboratorium symulacji lotów:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia (m ²)
1.	Wiatrołap (0.01)	7,55
2.	Korytarz (0.02)	20,80
3.	Korytarz (0.03)	16,03
4.	Portiernia (0.04)	9,92
5.	Korytarz (0.10)	25,32
6.	WC męski (0.13)	3,57
7.	WC damski (0.14)	3,94
8.	Szatnia (0.16) – część pomieszczenia	10,00
9.	Pomieszczenie administracyjno – biurowe (0.09)	16,16
10.	Korytarz (część A)	70,47
Łączna powierzchnia		183,76

Załącznik nr 2

Protokół przekazania infrastruktury spisany w dniu w Krośnie

Niniejszym protokołem potwierdza się, że Wynajmujący – Gmina Miasto Krosno - Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 3 im. Stanisława Staszica w Krośnie przekazał, a Najemca - przyjął do używania infrastrukturę wytworzoną w ramach realizacji projektu pn. "Regionalne Centrum Edukacji Zawodowej i Nowoczesnych Technologii w Krośnie", na którą składają się następujące pomieszczenia wraz z wyposażeniem:

Lp.	Laboratorium symulacji lotów Pomieszczenia: nr 0.06 o powierzchni 37,29 m² nr 0.07 o powierzchni 21,63 m²	
	Wyposażenie	Ilość szt. /kpl.
1.	Naziemne urządzenie treningowe samolotu FNTP- II (symulator lotów) Typ/ Model: FNTP II ELITE Evolution S812 S/N: 227-60219-C-3EX w klasie statków powietrznych SEP Piper Arrow IV, SEP Cessna 172 RG, MEP Piper PA-34-2205 Seneca III.	1
2.	Komputerowe urządzenie treningowe samolotu ACFT (stanowiskowy symulator lotów) Typ/ Model: Elite Pilot PI-135	3
3.	Stolik uczniowski jednoosobowy	8
4.	Krzeseł tapicerowane	8
5.	Biurko z szafką o wymiarach 120x80 + 43x80	1
6.	Fotel tapicerowany obrotowy	2
7.	Fotel tapicerowany dla stanowiskowych symulatorów lotów	3
8.	Biurko 160 x80	3
9.	Szafa na pomoce dydaktyczne	2
10.	Komputer przenośny – laptop	1
11.	Tablica suchościeralna naścienna	1
12.	Tablica multimedialna interaktywna, ok. 80" z mobilnym statywem	1

Wyszczególnienie pomieszczeń przynależnych do laboratorium symulacji lotów:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia (m ²)
1.	Wiatrołap (0.01)	7,55
2.	Korytarz (0.02)	20,80
3.	Korytarz (0.03)	16,03
4.	Portiernia (0.04)	9,92
5.	Korytarz (0.10)	25,32
6.	WC męski (0.13)	3,57
7.	WC damski (0.14)	3,94
8.	Szatnia (0.16) – część pomieszczenia	10,00
9.	Pomieszczenie administracyjno – biurowe (0.09)	16,16
10.	Korytarz (część A)	70,47
Łączna powierzchnia		183,76

Stan techniczny infrastruktury:

.....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA