

Uchwała nr 372/2017
Zarządu Powiatu Brzeskiego
z dnia 07 listopada 2017 r.

w sprawie zasad przetargu na najem nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7a w związku z art. 25 b i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147; zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, Dz.U. z 2017 r. poz.820, poz. 1509 i poz. 1595) oraz § 17 i § 20 ust. 1 uchwały Rady Powiatu Brzeskiego z dnia 21 marca 2005 r. Nr XXIX/272/2005 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu, oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Województwa Opolskiego nr 46, poz. 1433 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Ustny przetarg nieograniczony na wynajęcie na okres 10 lat działki zabudowanej nr 514 o pow. 0,0787 ha, położonej przy ul. Jana Pawła II 27 w Brzegu, ark.m.8, obręb Centrum, KW OP1B/00018037/ przeprowadzi komisja przetargowa, powołana uchwałą Zarządu Powiatu Brzeskiego z dnia 9 grudnia 2014r. nr 1/2014.

§ 2. Ogłoszenie o przetargu o treści określonej w załączniku nr 1 do uchwały publikuje się po upływie terminu publikacji wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu i na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Brzegu przy Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Ogłoszenie podlega ponadto publikacji w prasie lokalnej na 14 dni przed przetargiem.

§ 3 . Ustala się, że przetarg zostanie przeprowadzony przez komisję przetargową zgodnie z odpowiednio zastosowanymi zasadami opisanymi w § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490) a z przebiegu przetargu komisja sporządzi protokół.

§ 4. Ustala się, że po rozstrzygnięciu przetargu z podmiotem, który wygra przetarg, zostanie zawarta umowa dzierżawy o treści zgodnej z projektem umowy dzierżawy, stanowiącym załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu, o którym mowa w § 2.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu: Maciej Stefański

Członkowie Zarządu: Jan Golonka

Jacek Hargot

Arletta Kostrzewa

Tomasz Róża

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych
RADCA PRAWNY

Wojciech Kucypera Wr/Wr/223z

Brzeg, dnia2017 r.

G.6845.2.91.2017

Zarząd Powiatu Brzeskiego
ogłasza ustny przetarg nieograniczony na najem nieruchomości
stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego

1. Położenie i oznaczenie przedmiotu najmu:

Działka zabudowana nr 514 o pow. 0,0787 ha, położona przy ul. Jana Pawła II 27 w Brzegu, ark.m.8, obręb Centrum, KW- OP1B/00018037/9. Granice wynajmowanej nieruchomości przyjmuje się według stanu ujawnionego w ewidencji gruntów i budynków. Najemca może zażądać okazania w terenie znaków granicznych wyznaczających granice pod warunkiem pokrycia kosztów usługi geodezyjnej wznowienia położenia znaków granicznych.

2. Opis przedmiotu najmu:

Teren nie ogrodzony, utwardzony w części niezabudowanej asfaltem. Na działce są posadowione dwa budynki w zabudowie szeregowej. Budynek dwoma fasadami posadowiony na granicy działki. Wzdłuż zachodniej granicy działki znajdują się zabudowania. W zasadniczej części piętrowy budynek z okresu przedwojennego (częściowo podpiwniczony) obecnie pełniący funkcję szkolnej hali sportowej wraz z zapleczem socjalnym i magazynowym. W południowym narożniku działki do głównego budynku przylega mniejszy, którego bryła wskazuje, że był dobudowany w latach powojennych, podobnie jak wejście do głównego budynku hali sportowej. Zasadnicza część zabudowań wzniesiona w okresie przedwojennym (ok. roku 1900), budynek wykonany w technologii tradycyjnej (murowany z cegły pełnej) na fundamentach ceglanych, częściowo podpiwniczony, jednopiętrowy (w części południowej), nad salą gimnastyczną brak piętra, kryty stropodachem o konstrukcji stalowej (dźwigary kratowe), wypełnionej płytami korytkowymi, przekrycie papą, dach jednospadowy o małym kącie nachylenia. Strop między parterem i piętrzem z wps na konstrukcji stalowej, nad piwnicami stalowo-ceramiczny typu Kleina. Ściany działowe murowane. Okna w przeważającej części nowe pcv. Główne drzwi zewnętrzne na parterze drewniane, dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne drewniane oraz płytowe. Schody betonowe z balustradą stalową. Ogrzewanie centralne – odłączone od sieci. Ponowne przyłączenie wymaga zawarcia z dostawcą umowy przyłączeniowej a dostawca może zapewnić dostawę od sezonu grzewczego 2018/2019. Ponadto instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna – również odłączona od sieci. Na podłogach w sali gimnastycznej oraz na piętrze parkiet. Na korytarzach oraz w toaletach terrakota. Powierzchnia zabudowy(wg kartoteki budynków) – budynku (nr 1338) – 494m², budynku(nr 565) – 32m², Powierzchnia użytkowa - budynku (nr 1338 i 565) – ok. 786,65m² (w tym piwnice ok.127,77 m² oraz komunikacja ok. 88,71m²), sali gimnastycznej – ok. 275,33m². Faktyczna powierzchnia użytkowa budynków może się różnić od podanej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonym przez Radę Miejską w Brzegu uchwałą Nr XVIII/142/2003 z dnia 19.12.2003r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 7, z dnia 6 lutego 2004r., poz.121 zmienionego uchwałą nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 90, z dnia 2 listopada 2009 r., poz.1307, działka nr 514, ark.m.8, obręb Centrum jest położona w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem E1

MN/U/Z – na terenie o przeznaczeniu –tereny usługowe z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (U), w obrębie istniejącego zainwestowania, w granicach : strefy III – zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, posiadającej charakter śródmiejski uwarunkowany historycznie, strefy B ochrony konserwatorskiej (elewacja od ul. Jana Pawła II w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy OW obserwacji archeologicznej, wysokiej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 321. Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego. Budynek hali sportowej przy ul. Jana Pawła II 27 figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Obciążenia nieruchomości i zobowiązania:

Nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań.

4. Forma udostępnienia:

Najem na czas oznaczony na okres 10 lat , licząc od dnia 01.01.2018 roku.

5. Miesięczny czynsz wywoławczy:

2 500 zł

Minimalne postąpienie podczas licytacji wynosić będzie 10 zł.

Do czynszu ustalonego w drodze przetargu zostanie doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

6. Miejsce i termin przetargu :

Przetarg odbędzie się w dniu :2017 r. o godz. 9⁰⁰ w siedzibie Starostwa Powiatowego w Brzegu ul. Robotnicza 12, pokój nr 104 na I piętrze budynku B.

7. Warunki udziału w przetargu:

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne lub inne podmioty, które:

- złożą pisemne zgłoszenie udziału w przetargu w zaklejonej kopercie z napisem „Przetarg na najem – działka Nr 514 ul. Jana Pawła II 27 w Brzegu” – do dnia r. do godz. 14⁰⁰ w Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego w Brzegu, ul. Robotnicza 20,
- stawią się na przetarg z dowodem tożsamości osobiście lub przez pełnomocnika (dotyczy osób fizycznych) albo przez przedstawiciela lub pełnomocnika (dotyczy innych podmiotów) .

Zgłoszenie należy złożyć na druku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego ogłoszenia. Osoby, które złożą zgłoszenia o innej treści niż zawarta w druku, zgłoszenia nieczytelne, niepodpisane, zawierające braki lub wypełnione niepoprawnie, nie zostaną dopuszczone do przetargu. Do przetargu nie zostaną dopuszczone również osoby, które w zgłoszeniu wskażą profil działalności gospodarczej, do prowadzenia której zamierzają wykorzystywać przedmiot najmu, niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i aktualnym sposobem użytkowania przedmiotu najmu.

Do zgłoszenia należy dołączyć pełnomocnictwo lub jego notarialnie potwierdzoną kopię– o ile zgłoszenie składa pełnomocnik

Przystępujące do rokowań osoby fizyczne (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą) pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) obowiązane są złożyć pisemne z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenie współmałżonka, iż wyraża on zgodę na zawarcie umowy najmu na warunkach zgłoszonych podczas licytacji przez współmałżonka przystępującego do przetargu. Warunek ten nie dotyczy osób, które stawią się na przetargu ze współmałżonkiem,

8. Warunki zawarcia umowy najmu:

Umowa najmu o treści określonej w załączniku nr 2 do niniejszego ogłoszenia zostanie zawarta w terminie do 20 grudnia 2017 r. z oferentem, który zaoferuje najwyższy czynsz miesięczny.

Zarząd Powiatu Brzeskiego zaprasza do udziału w przetargu.

Szczegółowych informacji o przetargu i możliwości dokonania oględzin przedmiotu przetargu udziela Izabela Wiecheć, Geodeta Powiatowy, w siedzibie Starostwa Powiatowego w Brzegu, Brzeg, ul. Robotnicza 12, pok. Nr 107, tel. 4447 916 .

Uwaga: niniejsze ogłoszenie o przetargu ukaże się w dniur. w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej www.brzeg-powiat.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej <http://powiat.brzeski.opolski.sisco.info>.

Ponadto ogłoszenie wywiesza się na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Brzegu przy ul. Robotniczej nr 12 (przy Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami) od dn. r. do dnia

Załącznik nr 1 do ogłoszenia z dnianr G. 6845.2. 91.2017

Dane Oferenta:

Imię, nazwisko, nazwa firmy oraz siedziba:

.....

Wpis do ewidencji działalności gospodarczej poz:

wpis do KRS poz.

NIP, Regon,

Telefon:, adres poczty elektronicznej:.....

**Zgłoszenie do przetargu na najem nieruchomości
stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego**

Nawiązując do ogłoszonego przetargu na najem działki zabudowanej nr 514 o pow. 0,0787 ha, położona przy ul. Jana Pawła II 27 w Brzegu, ark.m.8, obręb Centrum, KW-OP1B/00018037/9 zgłaszam swój udział w przetargu i oświadczam, że zamierzam wykorzystywać przedmiot najmu na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na:

.....
.....
.....

(szczegółowy opis działalności)

Oświadczam, że zapoznałem się z treścią ogłoszenia o przetargu oraz ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu przetargu.

Oświadczam, że zapoznałem się z wzorem umowy, który stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu i zobowiązuję się w przypadku wygrania przetargu do zawarcia umowy na określonych w tym załączniku warunkach, w miejscu i terminie wyznaczonym przez ogłaszającego przetarg.

.....

(podpis i data)

Załączniki :

1:

2:

G. 6845.2. 91.2017

UMOWA NAJMU

W dniu 2017 roku pomiędzy **Powiatem Brzeskim, 49-300 Brzeg, ul. Robotnicza 20**, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Brzeskiego, w imieniu którego działają:

- **Maciej Stefański, Starosta**

- **Jan Golonka, Wicestarosta**

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....
....., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie dokonanego wpisu do ewidencji działalności gospodarczej/KRS pod numerem: i posiadającym NIP, Regon, zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

w rezultacie przeprowadzonego ustnego przetargu nieograniczonego zgodnie z uchwałami Zarządu Powiatu Brzeskiego z dnia 10.10.2017 r. nr 364/2017 w sprawie w wynajęcia nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego i z dnia nr w sprawie zasad przetargu na najem nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego, została zawarta umowa następującej treści:

I. Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że Powiat Brzeski jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną nr 514 o pow. 0,0787 ha, położoną przy ul. Jana Pawła II 27 w Brzegu, ark.m.8, obręb Centrum, KW OP1B/00018037/9, zwanej dalej „Przedmiotem najmu”. Teren nie ogrodzony, utwardzony w części niezabudowanej asfaltem. Na działce są posadowione dwa budynki w zabudowie szeregowej. Budynek dwoma fasadami posadowiony na granicy działki. Wzdłuż zachodniej granicy działki znajdują się zabudowania. W zasadniczej części piętrowy budynek z okresu przedwojennego (częściowo podpiwniczony) obecnie pełniący funkcję szkolnej hali sportowej wraz z zapleczem socjalnym i magazynowym. W południowym narożniku działki do głównego budynku przylega mniejszy, którego bryła wskazuje, że był dobudowany w latach powojennych, podobnie jak wejście do głównego budynku hali sportowej. Zasadnicza część zabudowań wzniesiona w okresie przedwojennym (ok. roku 1900), budynek wykonany w technologii tradycyjnej (murowany z cegły pełnej) na fundamentach ceglanych, częściowo podpiwniczony, jednopiętrowy (w części południowej), nad salą gimnastyczną brak piętra, kryty stropodachem o konstrukcji stalowej (dźwigary kratowe), wypełnionej płytami korytkowymi, przekrycie papą, dach jednospadowy o małym kącie nachylenia. Strop między parterem i piętrem z wps na konstrukcji stalowej, nad piwnicami stalowo-ceramiczny typu Kleina. Ściany działowe murowane. Okna w przeważającej części nowe pcv. Główne drzwi zewnętrzne na parterze drewniane, dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne drewniane oraz płytowe. Schody betonowe z balustradą stalową. Ogrzewanie centralne – odłączone od sieci. Ponowne przyłączenie wymaga zawarcia z dostawcą umowy

przyłączeniowej a dostawca może zapewnić dostawę od sezonu grzewczego 2018/2019. Ponadto instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna – również odłączona od sieci. Na podłogach w sali gimnastycznej oraz na piętrze parkiet. Na korytarzach oraz w toaletach terrakota. Powierzchnia zabudowy(wg kartoteki budynków) – budynku (nr 1338) – 494m², budynku(nr 565) – 32m², Powierzchnia użytkowa - budynku (nr 1338 i 565) – ok. 786,65m² (w tym piwnice ok.127,77 m² oraz komunikacja ok. 88,71m²), sali gimnastycznej – ok. 275,33m². Faktyczna powierzchnia użytkowa budynków może się różnić od podanej. Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego. Budynek hali sportowej przy ul. Jana Pawła II 27 figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonym przez Radę Miejską w Brzegu uchwałą Nr XVIII/142/2003 z dnia 19.12.2003r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 7, z dnia 6 lutego 2004r., poz.121 zmienionego uchwałą nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 90, z dnia 2 listopada 2009 r., poz.1307, działka nr 514, ark.m.8, obręb Centrum jest położona w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem E1 MN/U/Z – na terenie o przeznaczeniu –tereny usługowe z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (U), w obrębie istniejącego zainwestowania, w granicach : strefy III – zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, posiadającej charakter śródmiejski uwarunkowany historycznie, strefy B ochrony konserwatorskiej (elewacja od ul.Jana Pawła II w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy OW obserwacji archeologicznej, wysokiej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 321.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym Przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem opisany w §1 ust. 1 Przedmiot najmu na określonych w niniejszej umowie warunkach.
2. Przedmiot umowy zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy po wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 9.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił podstawę ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu będzie wydany najemcy i zwrócony Wynajmującemu.

II. Sposób wykorzystania przedmiotu najmu

§ 3

1. Przedmiot najmu będący przedmiotem niniejszej umowy będzie wykorzystywany przez Najemcę na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na
2. Wynajmujący dopuszcza zmianę sposobu wykorzystywania Przedmiotu najmu w okresie obowiązywania umowy pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej gospodarki.
4. **Przystosowania przedmiotu najmu do umówionego użytku – w tym pod względem przeciwpożarowym i sanitarnym oraz zapewnienie ogrzewania budynku i dostaw energii elektrycznej, wody, odbioru ścieków oraz odpadów komunalnych, Najemca dokona własnym staraniem i na własny koszt z zastrzeżeniem § 13.**
5. Najemca ma prawo do oddania części przedmiotu najmu osobom trzecim do bezpłatnego użytkowania lub podnajmu na działalność związaną ściśle z podstawowym przeznaczeniem przedmiotu najmu z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Najemca nie może oddawać w podnajem ani użyczenie lokalu mieszkalnego położonego w Przedmiocie najmu.
7. W czasie obowiązywania umowy Najemca i podnajemcy mają prawo do umieszczenia w miejscu prowadzenia działalności szyldów i znaków reklamowych z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia okresowych kontroli sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu z obowiązkowym udziałem przedstawicieli Najemcy.

III. Czas trwania umowy, zakończenie najmu

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 10 lat , licząc od dnia 01.01.2018 roku.

§ 5

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy nieruchomość będzie niezbędna do realizacji zadań Powiatu lub gdy zostanie przeznaczona do sprzedaży.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, Najemcy przysługuje od Wynajmującego zwrot wartości udokumentowanych i poniesionych za zgodą Wynajmującego nakładów na przystosowanie przedmiotu najmu do umówionego użytku (adaptacje i przebudowy) oraz na podniesienie estetyki przedmiotu najmu (modernizacja i remonty) – w części proporcjonalnej do niewykorzystanego 10-letniego okresu najmu.
3. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W razie wypowiedzenia umowy przez Najemcę, Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego zwrot jakichkolwiek nakładów na przedmiot najmu.
4. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący i Najemca mogą wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy na warunkach porozumienia stron, wyrażonych na piśmie.
5. Niezależnie od postanowień zawartych w ust. 1, Wynajmujący w czasie trwania najmu ma prawo rozwiązać umowę jednostronnym oświadczeniem woli ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Najemca jest w zwłoce za co najmniej dwa pełne okresy płatności czynszu a Wynajmujący udzielił Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
 - b) Najemca nie dotrzymuje warunków umowy, w tym w szczególności prowadzi w Przedmiocie najmu działalność inną, niż wskazana w § 3 ust. 1.
6. W przypadkach, o jakich mowa w ust. 4 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5 000 zł.

§ 6

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. Z wydania nieruchomości Wynajmującemu po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 7

1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Najemca nadal zajmuje Przedmiot najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu najmu.
2. Odszkodowanie będzie płatne w terminie do 10 dnia miesiąca za każdy miesiąc bezumownego użytkowania w wysokości 2-krotnego czynszu obowiązującego w dniu zakończenia umowy.

IV. Czynsz najmu i świadczenia dodatkowe

§ 8

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokościzł + podatek VAT naliczony wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
2. **Czynsz miesięczny w okresie od zawarcia umowy do 30.04.2018 r. będzie wynosił 1000 zł** + podatek VAT naliczony wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Spółdzielczym Grodków-Łosiów nr rach. 06 8870 0005 2001 0030 2668 0003 – na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
4. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za zwłokę.
5. Czynsz ustalony w pkt.1 ulega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. O każdej kolejnej podwyżce wysokości czynszu Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie. Zmiana wysokości czynszu w trybie, o jakim mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga aneksu do umowy.

§ 9

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, Najemca przed podpisaniem umowy wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 2-krotnego czynszu opisanego w § 8 ust. 1 na rachunek bankowy wskazany w § 8 ust. 3.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez najemcę szkód w Przedmiocie najmu, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, kar umownych wynikających z umowy oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę warunków umowy.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku dokonania potrącenia, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. Kaucja podlega oprocentowaniu jak wkłady płatne na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu Przedmiotu najmu, kaucja wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 5, podlega zwrotowi na rzecz najemcy w terminie 14 dni od dnia zwrotu Przedmiotu najmu.

V. Obowiązki stron

§ 10

1. Najemca ma obowiązek na własny koszt ubezpieczać przedmiot najmu w okresie trwania umowy a stosowny dokument polisy ubezpieczeniowej przekazywać Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty jego wystawienia.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia należnych opłat publicznoprawnych związanych z przedmiotem najmu a w szczególności podatku od nieruchomości.

§ 11

Najemca będzie wykonywał przysługujące mu prawo według wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, a w szczególności zobowiązuje się do:

1. przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, p.poż. i innych związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu,

2. zabiegania we własnym zakresie o wszelkie konieczne zaświadczenia, zezwolenia administracyjne lub licencje, jakie byłyby niezbędne w związku z wykonywaniem niniejszej umowy,
3. prowadzenia książki obiektu budowlanego i wykonywania okresowych kontroli obiektu budowlanego, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego i niezwłoczne przekazywanie Wynajmującemu stosownych protokołów,
4. wykonania na własny koszt zaleceń pokontrolnych zawartych w protokołach o których mowa w punkcie 3,
5. prowadzenia prawidłowej (zgodnej z przepisami prawa powszechnie obowiązującego) gospodarki wodno – ściekowej oraz w zakresie usuwania odpadów,
6. odśnieżania i usuwania oblodzeń oraz utrzymania w czystości części chodnika bezpośrednio przylegającego do Przedmiotu najmu.

§ 12

Najemca oświadcza, że przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, związane z korzystaniem lub przebywaniem na terenie Przedmiotu najmu. W przypadku wysunięcia takich roszczeń przez osoby trzecie względem Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich związanych z tym obciążeń finansowych Wynajmującego, a w szczególności kosztów postępowania sądowego, o którym Najemca zostanie poinformowany na piśmie niezwłocznie gdy Wynajmujący poweźmie informacje o takiej sprawie.

§ 13

1. Bez zezwolenia Wynajmującego Najemca ma prawo przeprowadzać w Przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki drzwiowej i okiennej oraz instalacji wewnętrznych i urządzeń związanych z tymi instalacjami.
2. Dokonywanie w przedmiocie najmu dalej idących zmian (remontów, modernizacji i adaptacji) wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 14

1. Wynajmujący w czasie trwania najmu jest obowiązany do ponoszenia nakładów na przedmiot najmu wyłącznie na prace budowlane związane z utrzymaniem w należytym stanie elementów konstrukcyjnych Przedmiotu najmu takich jak fundamenty, ściany nośne i stropy oraz dach z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Obowiązki Wynajmującego opisane w ust. 1 nie dotyczą remontów bieżących.
3. Najemca jest obowiązany udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu w celu wykonania opisanych w ust. 1 prac.
4. Za czas wyłączenia Przedmiotu najmu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego - w szczególności z powodu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, Najemcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 15

Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w umowie uznaje się za doręczone.

§ 16

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Wszelkie spory wynikające ze stosunku najmu lokalu rozstrzyga Sąd - właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego trzy egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

.....
/ Wynajmujący /

.....
/ Najemca /