

UMOWA NAJMU nr

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Powiatem Pilskim – Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Wyrzysku,
ul. Wiejska 1, 89-300 Wyrzysk NIP 764-26-11-565, reprezentowanym przez p.o. Dyrektora
Panią Katarzynę Kosakowską,
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....

NIP lub pesel

zwaną dalej „Najemcą”.

PREAMBUŁA

W związku z zakończoną przez Powiat Pilski realizacją zadania pn. *"Przebudowa obiektów w Niezychowie oraz obiektów towarzyszących wraz z zagospodarowaniem terenu z przeznaczeniem na usługi opiekuńcze i społeczne wraz z dostosowaniem budynków pod kątem dostępności w celu dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami"*, uwzględniając fakt, że do zadań własnych powiatów należą zadania z zakresu pomocy społecznej oraz z istnieniem woli, aby - przy współpracy z partnerami lokalnymi - utrzymać dotychczasową funkcję tej nieruchomości, zważywszy na konieczność racjonalnego gospodarowania nieruchomościami, Strony postanawiają zawrzeć niniejszą umowę.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest trwałym zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w Niezychowie, gm. Białośliwie, oznaczonej nr geod 212/2 o pow. 0,9300 ha, 212/3 o pow. 0,0400 ha, 212/25 opisanej w KW PO2H/00018987/4, która stanowi własność Powiatu Pilskiego;
- 2) nieruchomość opisana w ust. 1 nie jest obciążona prawami ani roszczeniami na rzecz osób trzecich, zabudowana jest budynkiem pałacu, halą sportową, budynkami warsztatowymi, budynkami garażowymi. Park otaczający pałac wpisany jest do rejestru zabytków – park dworski , z 2 poł.XIX w, nr rej: A-312 z 19.08.1977;

- 3) dla przedmiotowej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z decyzją nr 1/2022 o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr RR.6733.4.2021 z dnia 04 lutego 2022 r. – nieruchomość przeznaczona jest na usługi opiekuńcze i społeczne wraz z dostosowaniem budynków pod kątem dostępności w celu dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) budynek pałacu jest wyremontowany na zewnątrz, a wewnątrz został wykonany remont kapitalny parteru nieruchomości (100,00% powierzchni), oraz na I piętrze klatka schodowa, 2 pokoje do zajęć indywidualnych, 2 toalety i taras (25,2% powierzchni I piętra), w piwnicy korytarz, kotłownia, łazienka i część pomieszczeń piwnicznych (60% powierzchni piwnicy). Budynek pałacu dostosowany jest do osób ze szczególnymi potrzebami i wyposażony jest w windę wewnątrz budynku oraz schodolaz na zewnątrz budynku (wejście ze szczytu);
- 5) posiada świadectwo energetyczne budynku, które stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy;
- 6) dnia 21 stycznia 2025 r. Zarząd Powiatu w Pile wydał zgodę na ogłoszenie przetargu oraz na zawarcie niniejszej umowy najmu tj. po wyłonieniu najemcy w drodze przetargu pisemnego;
- 7) zapoznał się szczegółowo z planami Najemcy polegającymi na przeznaczeniu wynajmowanego obiektu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do użytkowania za wynagrodzeniem należnym Wynajmującemu, a Najemca przejmuje, nieruchomość opisaną w § 1 o łącznej pow. 4,1300 ha, którą oznaczono w załączniku nr 2 do umowy, zwaną dalej „przedmiotem najmu”.
2. Szczegółowy opis przedmiotu najmu określa załącznik nr 3 do umowy, stanowiący protokół przekazania przedmiotu najmu wraz z dokumentacją zdjęciową. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot dzierżawy w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu, jego lokalizacja i stan prawny jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
4. Wynajmujący nie dysponuje danymi co do warunków gruntowo-wodnych oraz występowania zanieczyszczeń lub innych substancji w gruncie w obrębie przedmiotu najmu.

5. Dostęp do wynajmowanej nieruchomości, będzie się odbywał poprzez działkę 208 stanowiącą własność Powiatu Pilskiego, do drogi publicznej.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania drogi dojazdowej, o której mowa w ust. 5, tj. zimowego utrzymania, odśnieżania oraz utrzymania czystości. Wynajmujący będzie dbał o należyty stan techniczny drogi, jej remonty i naprawy.
7. Przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1 Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności

.....

§ 3

1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa najmu zawierana jest w celu umożliwienia Najemcy prowadzenia działalności
2. Najemca oświadcza, że posiada wiedzę niezbędną w prowadzeniu działalności a ponadto posiada środki finansowe niezbędne do należytego, tj. terminowego i w pełnym zakresie, zrealizowania niniejszej umowy.

§ 4

1. Wynajmujący zapewni możliwość korzystania Najemcy z przedmiotu najmu bez żadnych ograniczeń czasowych – 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę.
2. Najemca w ramach czynszu za najem uprawniony jest do umieszczenia w granicach przedmiotu najmu reklam lub tablic informacyjnych dotyczących działalności Najemcy oraz ewentualnych sponsorów, z zachowaniem przepisów obowiązującego prawa w tym zakresie (uchwała krajobrazowa), a także dobrych obyczajów i zasad współżycia społecznego. W przypadku reklam sponsorów finansujących Najemcę, stale umieszczonych w granicach przedmiotu najmu, umieszczenie ich może nastąpić w ramach czynszu najmu, jeżeli treść reklam będzie umieszczana wewnątrz budynków/wewnątrz nieruchomości (nie jest dopuszczalne umieszczanie banerów reklamowych na zewnętrznej stronie ogrodzenia od strony ulic/dróg/torów kolejki wąskotorowej).
3. Najemca wyraża zgodę na umieszczenie na przedmiocie najmu materiałów informacyjnych/promocyjnych/reklamowych Powiatu Pilskiego. Wielkość i miejsce umieszczenia materiałów informacyjnych/promocyjnych/reklamowych Powiatu Pilskiego zostaną uzgodnione przez Strony po rozpoczęciu działalności.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem/użyczenie hali sportowej na potrzeby klubów sportowych z terenu gminy Białośliwie oraz z terenów gminy Wyrzysk, a także na potrzeby

ochotniczej straży pożarnej działających na terenie gminy Białośliwie oraz na terenie gminy Wyrzysk z przeznaczeniem na prowadzenie tam działalności edukacyjnej i zajęć sportowych dla klubów sportowych oraz ochotniczych straży pożarnych.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do wystąpienia z wnioskiem do Gminy Białośliwie do 31 marca 2025 r. w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla wynajmowanej nieruchomości w zakresie przeznaczenia wynajmowanej nieruchomości w przypadku gdy jest ona odmienna od przeznaczenia określonego w decyzji RR.6733.4.2021 z dnia 04 lutego 2022 r. – nieruchomość przeznaczona jest na usługi opiekuńcze i społeczne wraz z dostosowaniem budynków pod kątem dostępności w celu dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami i uzyskania ww. decyzji z klauzulą ostateczności do 30 września 2025 r.
2. W przypadku nieuzyskania przez Najemcę decyzji określonej w ust. 1 z klauzulą ostateczności w terminie do 30 września 2025 r. umowa rozwiązuje się.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami prawa;
 - 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu;
 - 3) przestrzegania przepisów bhp i ppoż;
 - 4) nie oddawania przedmiotu najmu w dzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem określonym w § 4 ust. 4;
 - 5) terminowego uiszczania czynszu najmu i innych opłat m.in. na rzecz dostawców mediów wynikających z umowy;
 - 6) wykonania we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko remontu części I piętra pałacu. Powierzchnia I piętra wynosi 475,6 m² z czego zostało wyremontowane 25,2 % - 119,0 m² (mniejsza część powierzchni, tj., korytarz, klatka schodowa, 2 pokoje, 2 toalety i taras); Przez okres do 3 lat od podpisania umowy najemca może odliczać poniesione koszty remontu od wysokości czynszu, po wcześniejszym uzyskaniu zgody na rzeczowy i finansowy zakres prac oraz po szczegółowym uzgodnieniu sposobu rozliczenia nakładów na podstawie odrębnej umowy.

W razie niedopełnienia powyższego warunku wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę w przedmiocie umowy pozostają własnością Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich równowartości; Po zakończeniu umowy najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

- 7) zagospodarowania na własny koszt i ryzyko przedmiotu najmu, tak aby nadawał się do prowadzenia działalności w tym wykonania własnym staraniem niezbędnej infrastruktury pomocniczej w razie konieczności tj. utwardzenia drogi dojazdowej oraz urządzenia miejsc parkingowych terenu pod śmietnik, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) uzyskania niezbędnych dokumentów przewidzianych prawem przed rozpoczęciem działalności a wymaganych przy prowadzeniu działalności
- 9) dokonywania niezbędnych wymaganych przepisami prawa przeglądów obiektów i budowli, utrzymania, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych znajdujących się na przedmiocie najmu na własny koszt, w celu utrzymywania ich w stanie zgodnym z prawem;
- 10) posiadania przez cały czas prowadzenia działalności ważnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód powstałych w związku z prowadzoną na przedmiocie najmu działalnością.

§ 7

1. Strony, biorąc pod uwagę uzgodnienie zawarte w § 4, ustalają, że wysokość miesięcznego czynszu za przedmiot najmu wynosić będzie 29 000,00 zł + VAT 23% = miesięczny czynsz 35 670,00 zł (brutto).
2. Czynsz najmu, o którym mowa wyżej, Najemca będzie regulować za każdy miesiąc do końca każdego miesiąca na rachunek bankowy BANK PKO BP S.A nr 18 1020 3844 0000 1202 0169 4983. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. Od nieterminowych wpłat będą naliczane odsetki.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca ponosić będzie opłaty eksploatacyjne za media z zastrzeżeniem ust. 7 – 10.
4. Najemca zobowiązany jest do wystąpienia w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, do dostawców mediów, (woda, kanalizacja, prąd i gaz) o przepisanie liczników na

5. Do czasu przepisania przez Najemcę liczników, Najemca będzie uiszczal opłaty eksploatacyjne według wskazań liczników.
6. Najemca zawrze własną umowę na odbiór odpadów komunalnych oraz oświadcza, że zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ochrony środowiska i gospodarki odpadami.
7. Opłaty eksploatacyjne do czasu przepisania liczników na Najemcę będą uiszczane przez Najemcę na podstawie refaktury dokonywanej przez Wynajmującego w oparciu o rachunki otrzymywane przez dostawców mediów. Najemca ma prawo wglądu w te rachunki celem ustalenia prawidłowości dokonywanych rozliczeń.
8. Czynnosc będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów każdego roku, ogłaszany przez Prezesa GUS, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Taka zmiana czynszu nie stanowi zmiany umowy, dokonana będzie przez Wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia i obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2026 r.
9. Opłaty eksploatacyjne do czasu przepisania liczników Najemca regulować będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

§ 8

Strony ustalają, że cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody drugiej strony, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Najemca dokona zbycia nakładów inwestycyjnych na inny podmiot w celu prowadzenia na przedmiocie najmu działalności opiekuńczej i społecznej oraz oświatowo-wychowawczej, Wynajmujący nie odmówi wyrażenia zgody na cesję praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na nabywcę, jeżeli nabywca będzie prowadził na przedmiocie najmu działalność o tym samym charakterze, co dotychczasowy Najemca i na warunkach określonych niniejszą umową, pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody na tę cesję Zarządu Powiatu w Pile.

§ 9

Umowa zawarta zostaje na okres od dnia 2025 roku na czas nieoznaczony.

§ 10

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w sytuacji, gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności i mimo pisemnego

wzwania i wyznaczeniu mu dodatkowego, co najmniej miesięcznego terminu, nie dokonał tej płatności.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, a mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu najmu w taki sposób. Zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie.
3. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z sześciomiesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, gdy:
 - 1) z przyczyn niezależnych od Stron przedmiot najmu nie może być wykorzystywany w celu określonym w umowie;
 - 2) zachodzi konieczność wykorzystania przedmiotu najmu na inne cele niż określone w umowie w tym potrzeby własne Wynajmującego;
 - 3) Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności lub zostanie wykreślony z właściwego rejestru.
4. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w sytuacji, gdy:
 - 1) Wynajmujący uniemożliwia lub utrudnia Najemcy prowadzenie działalności zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie lub narusza swoim zachowaniem zasady współżycia społecznego i mimo wezwania do zaniechania, nie zaprzestaje naruszeń;
 - 2) Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie opiekuńczej i społecznej oraz oświatowo-wychowawczej lub gdy zostanie ogłoszona jego upadłość.
5. Wypowiedzenie umowy wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Po zakończeniu okresu najmu (niezależnie od trybu jej zakończenia), Najemca wyda przedmiot najmu Wynajmującemu, w terminie nie późniejszym niż 7 dni.
2. Wszelkie nakłady i ulepszenia poczynione przez Najemcę na przedmiocie najmu w trakcie trwania niniejszej umowy przechodzą na Wynajmującego bez odszkodowania za nie, z zastrzeżeniem § 12 ust.1.
3. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszym z uwzględnieniem jego normalnego zużycia, w stanie wolnym od osób

i rzeczy oraz opuścić i uprzątnąć na swój koszt przedmiot najmu. Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu jako uporządkowaną nieruchomość, bez pozostawienia wyposażenia chyba, że Wynajmujący o to wystąpi.

4. W przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, po rozwiązaniu przedmiotowej umowy niezależnie od trybu jej zakończenia, Najemca będzie zobowiązany do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości jego 5-krotnej stawki obowiązującej w dniu wypowiedzenia.

§ 12

1. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego z przyczyn niedotyczących Najemcy, przed upływem 16 lat od zawarcia niniejszej umowy Wynajmujący zwróci Najemcy wartość poczynionych na koszt Najemcy nakładów i ulepszeń według ustalenia między stronami, z uwzględnieniem ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Strony, wg ich wartości rynkowej na dzień wydania przedmiotu najmu. Koszty sporządzenia opinii rzeczoznawcy strony poniosą w równych częściach. Nakłady poczynione ze środków zewnętrznych (dofinansowania, dotacje z funduszy publicznych itp.) nie będą podlegać zwrotowi, **o ile sam Najemca nie będzie zobowiązany do ich zwrotu.**
2. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Najemcę z przyczyn niedotyczących Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości obowiązującego w dniu wypowiedzenia 12 miesięcznego czynszu, **jeżeli wypowiedzenie przez Najemcę nastąpi w ciągu roku od podpisania niniejszej umowy oraz 6 miesięcznego czynszu, jeżeli, wypowiedzenie przez Najemcę nastąpi po upływie roku od podpisania niniejszej umowy,**
3. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego z przyczyn niedotyczących Najemcy, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości obowiązującego w dniu wypowiedzenia 12 miesięcznego czynszu, **jeżeli wypowiedzenie przez Wynajmującego nastąpi w ciągu roku od podpisania niniejszej umowy oraz 6 miesięcznego czynszu, jeżeli, wypowiedzenie przez Wynajmującego nastąpi po upływie roku od podpisania niniejszej umowy.**
4. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, gdy wysokość szkody przewyższa wysokość kary umownej.

§ 13

1. Strony oświadczają, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism, zawiadomień, aneksów itp. wymaganych zgodnie z umową lub w związku z jej wykonaniem są następujące adresy wskazane przez Wynajmującego i Najemcę:
 - Dla Wynajmującego: ul. Wiejska 1, 89-300 Wyrzysk
 - Dla Najemcy:
2. O wszelkich zmianach adresów wskazanych w ust. 1 każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie listem poleconym lub pocztą kurierską, albo złożeniem pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym, jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczeniem odbioru. Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręzonego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca