

*Załącznik nr 2 – Wzór umowy*

**UMOWA NAJMU**

Zawarta w dniu ……………................................... 2017 roku w Stalowej Woli, pomiędzy:

**Powiat Stalowowolski**

**ul. Podleśna 15**

**37-450 Stalowa Wola**

**NIP: 8652565494**

reprezentowany przez:

Pana Piotra Żyjewskiego – Dyrektora Centrum Edukacji Zawodowej w Stalowej Woli z siedzibą w Stalowej Woli, ul. E. Kwiatkowskiego 1, działającego na podstawie upoważnienia udzielonego przez Zarząd Powiatu Uchwałą Nr 143/830/13 z dnia 13 kwietnia 2013r.zwanym w treści umowy **Wynajmującym**

a

………………………………………………………………………………………………….

zwanym dalej „**Najemcą”**

W wyniku przeprowadzenia przetargu na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014r. Nr 16 poz. 121) w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.518) na oddanie w najem na okres 1 roku infrastruktury – pomieszczeń wraz z wyposażeniem utworzonych w ramach realizacji projektu: „Regionalne Centrum Transferu Nowoczesnych Technologii Wytwarzania – powiat stalowowolski” została zawarta umowa następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną położoną w Stalowej Woli przy ul. Kwiatkowskiego 1 oznaczoną jako działka
o numerze ewidencyjnym 26/6, obręb ewidencyjny 6, dla której Sąd Rejonowy
w Stalowej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TB1S00033495/6, na której znajdują się pomieszczenia wraz z wyposażeniem będące przedmiotem niniejszej umowy.
2. Właścicielem nieruchomości i wyposażenia zgodnie z pkt.1 jest Powiat Stalowowolski.
3. Wyposażenie pomieszczeń będących przedmiotem umowy najmu jest własnością Powiatu Stalowowolskiego i zostało przekazane w użyczenie na rzecz Centrum Edukacji Zawodowej w Stalowej Woli.

**§2**

1. Przedmiotem najmu jest infrastruktura – pomieszczenia wraz z wyposażeniem, zwana dalej „przedmiotem najmu” dotycząca Laboratorium ………………………. opisana w załączniku do umowy – Specyfikacja pomieszczeń wraz z wyposażeniem
w zakresie laboratorium będącego przedmiotem najmu lub auli), wytworzona w ramach projektu „Regionalne Centrum Transferu Nowoczesnych Technologii Wytwarzania – powiat stalowowolski” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej
z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007- 2013 Oś priorytetowa I „Konkurencyjna i innowacyjna gospodarka” działanie 1.3. „Regionalny system innowacji”.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wolny jest od obciążeń i innych zobowiązań.
3. Na przedmiot umowy określony w §1 składa się zakres obowiązków Najemcy oraz zobowiązań Wynajmującego, który szczegółowo określa niniejsza umowa, ogłoszenie
o przetargu oraz oferta Najemcy z dnia ……………… wraz z załącznikami, stanowiące integralną cześć umowy.

**§3**

1. Przedmiot najmu przeznaczony jest na prowadzenie działalności szkoleniowej.
2. Działalność szkoleniowa będzie polegać na organizowaniu odpłatnych i/lub nieodpłatnych szkoleń, kursów, seminariów oraz innych usług z zakresu transferu wiedzy i technologii.
3. Działalność szkoleniowa będzie kierowana do osób, przedsiębiorstw, instytucji rynku pracy na terenie województwa podkarpackiego.
4. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń będących przedmiotem najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

**§4**

Przedmiot najmu zostaje oddany w najem na okres 1 roku tj. **od dni**a …………………….. **do dnia** ……………………………..

**§5**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania przedmiot najmu we wszystkie dni tygodnia w godzinach od 7.00 do 22.00 zgodnie z uzgodnionym harmonogramem.
2. Najemca będzie mógł wynająć pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu zamówienia również w innych terminach niż opisane w pkt. 1 po zgłoszeniu zapotrzebowania, pod warunkiem, że w tym czasie pomieszczenia nie są wykorzystywane przez Centrum Edukacji Zawodowej.
3. W zakresie umowy najmu udostępnione zostaną również pomieszczenia przynależne- powierzchnie wspólne, w tym korytarze, klatki schodowe, sanitariaty i szatnie wyszczególnione w załączniku nr 3 do umowy.

**§6**

1. Wysokość opłat z tytułu najmu stanowi:
	1. czynsz miesięczny, płatny z góry, tj. ……………. (stosowne wyliczenie dla każdego laboratorium),
2. W kosztach czynszu uwzględnia się: korzystanie z powierzchni wspólnych, opłatę za media – woda, gaz, energia elektryczna, ogrzewanie, odpady komunalne
i przemysłowe, bieżącą konserwację i eksploatację urządzeń i pomieszczeń, zapewnienie obsługi bezpieczeństwa: dozór – portier, monitoring, utrzymanie czystości, z wyłączeniem porządku i czystości na stanowiskach szkoleniowych po zakończeniu szkoleń.
3. Czynsz miesięczny płatny będzie z góry na podstawie faktury VAT, w terminie 10 dni od dnia doręczenia faktury nie później niż do 14 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego.

**§7**

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
	1. wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i w czasie określonym w niniejszej umowie,
	2. dbałości i ochrony przed uszkodzeniem przedmiotu najmu. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia nie będące skutkiem prawidłowego użytkowania przedmiotu najmu, ponosząc odpowiedzialność w szczególności za osoby prowadzące szkolenia oraz uczestników szkoleń,
	3. niezbędnej bieżącej kontroli wyposażenia, w tym urządzeń i pomieszczeń,
	4. zapewnienia odpowiedniej ilości personelu w stosunku do liczby użytkowników w celu zapewnienia bezpiecznego korzystania z infrastruktury, zgodnie
	z odpowiednimi normami,
	5. ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w przedmiocie najmu z winy Najemcy,
	6. ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej co najmniej na sumę gwarancyjną wynoszącą minimum 100 000zł na jedno zdarzenie (odpowiedzialność kontraktowa i deliktowa), w terminie 10 dni od daty zawarcia umowy najmu
	i przedłożenia Wynajmującemu kopii polisy ubezpieczeniowej,
	7. przestrzeganie przepisów bhp oraz innych przepisów porządkowych obowiązujących w budynku, w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia.
2. Najemca zobowiązany będzie do realizacji założeń projektu „Regionalne Centrum Transferu Nowoczesnych Technologii Wytwarzania - powiat stalowowolski”, w ramach którego powstała infrastruktura przeznaczona do najmu tj. do:
	1. wykorzystania infrastruktury (pomieszczeń będących przedmiotem najmu wraz
	z wyposażeniem oraz udostępnionych pomieszczeń przynależnych) w sposób nie ograniczający i nie kolidujący z prowadzoną statutową działalnością Wynajmującego,
	2. organizacji specjalistycznych szkoleń zawodowych dla co najmniej …… pracowników przedsiębiorstw korzystających z wyposażonych pomieszczeń dydaktycznych na potrzeby transferu wiedzy w zakresie nowoczesnych technologii w każdym roku kalendarzowym wynajmu,
	3. wykonywania usług szkoleniowych na rzecz przedsiębiorstw przy czym liczba przedsiębiorstw korzystających z wybudowanych lub przebudowanych obiektów dydaktycznych na potrzeby transferu wiedzy w zakresie nowoczesnych technologii wytwarzania nie może być mniejsza niż …. w czasie trwania umowy,
	4. prowadzenia ewidencji organizowanej w różnych formach działalności szkoleniowej oraz osób z niej korzystających (m.in. lista uczestników szkoleń
	z podaniem Wynajmującemu danych osobowych osób szkolonych zgodnie
	z załącznikiem nr 5 do umowy oraz listy i danych przedsiębiorstw korzystających ze szkoleń),
	5. zachowania przeznaczenia – funkcji użytkowej infrastruktury.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do:
	1. bieżącej konserwacji urządzeń i pomieszczeń,
	2. zapewnienia obsługi: dozór – portier, monitoring,
	3. utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu
	z wyłączeniem porządku i czystości na stanowiskach szkoleniowych po zakończeniu szkoleń.

**§8**

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek zmian adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu.
2. Najemcy nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać wynajmowanych pomieszczeń w całości lub części osobie trzeciej do używania w oparciu o jakikolwiek odpłatny lub nieodpłatny tytuł prawny (użyczenie, podnajem itp.).
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.

**§9**

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu oraz rodzajem wyposażenia i nie zgłasza w związku z tym żadnych uwag
i zobowiązuje się do jego używania wyłącznie w celach określonych w niniejszej umowie.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli wynajmowanej infrastruktury pod względem jej wykorzystania zgodnie z treścią umowy. Wynajmujący poinformuje Najemcę o terminie kontroli na dwa dni przed planowaną datą kontroli.
3. W przypadku nie wypełniania lub nieprawidłowego wypełniania obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę, Wynajmujący wyznaczy termin do którego obowiązki mają być wypełnione lub prawidłowo wypełnione.

**§10**

W okresie najmu Najemca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo osób przebywających
w wynajmowanych przez niego pomieszczeniach oraz za powierzone mu w zakresie niniejszej umowy mienie, w szczególności za szkody powstałe wyniku działań lub zaniechań Najemcy lub osób trzecich korzystających w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w przedmiocie najmu , niezależnie od stosunku prawnego łączącego je
z Najemcą.

**§11**

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego o awariach instalacji i wyposażenia, będących przedmiotem najmu oraz innych szkodach
i zobowiązuje się do podejmowania działań w celu uniknięcia dalszych szkód
w przedmiocie najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, sprężonego powietrza i elektrycznej spowodowanej działaniami Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również za szkody powstałe na skutek braku dostaw wyżej wymienionych mediów.

**§12**

Strony ustalają osoby upoważnione do koordynacji realizacji umowy:

* po stronie Wynajmującego: …………………………………………
* po stronie Najemcy: …………………………………………

**§13**

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, wynikających z niniejszej umowy , Najemca wpłaci kaucje w wysokości jednomiesięcznego czynszu ryczałtowego brutto, na rachunek bankowy Najemcy ………………………………. w terminie zawarcia umowy.
2. Wynajmujący może z kaucji zaspokoić swoje roszczenia w stosunku do Najemcy wynikające z niniejszej umowy. Jeżeli roszczenia takie nie powstaną lub ich wysokość będzie niższa od kwoty kaucji, kaucja lub jej część z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była przechowywana, pomniejszona o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew na rachunek bankowy Najemcy, zostanie zwrócona w terminie do 30 dni od zakończenia najmu.

**§14**

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy
w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy będący po jego podpisaniu przez obie strony integralną częścią umowy.
2. Najemca po zakończeniu okresu najmu zobowiązany będzie do oddania przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.
3. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Strony , nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
4. W przypadku nie przystąpienia jednej ze stron do czynności zdawczo-odbiorczych, druga Strona sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu umowy jednostronnie.

**§15**

Wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:

1. Najemca nie wykonuje lub nieprawidłowo wykonuje obowiązki wynikające z umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu do należytego wykonania umowy, szczególnie gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące.
2. Najemca nie realizuje założeń projektu opisanych w §7 ust. 2 niniejszej umowy, po pisemnym wezwaniu Najemcy do należytego wykonania umowy i wyznaczenia mu
w tym celu dodatkowego terminu.

**§16**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejsze umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden egzemplarz dla Najemcy.

Załączniki:

1. Ogłoszenie o przetargu.
2. Oferta Najemcy z dnia ………………
3. Specyfikacja pomieszczeń i wyposażenia będących przedmiotem najmu.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Dane osobowe uczestnika szkoleń.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**