

Uchwała Nr 171/988/2017
Zarządu Powiatu Stalowowolskiego
z dnia 12 października 2017 r.

**w sprawie ustalenia wysokości czynszu i warunków najmu nieruchomości zabudowanej
stanowiącej własność Powiatu Stalowowolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako
działka nr 804.**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1868) art. 13 ust.1, art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), Uchwały Nr XXXI/2014/2017 Rady Powiatu z dnia 28.09.2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 804 położonej w obrębie 0003-Centrum Stalowa Wola, wpisanej do księgi wieczystej TB1S/00045149/3, przy ul. Okulickiego 12, stanowiącej własność Powiatu Stalowowolskiego, oraz Uchwały Nr XVII/197/2001 §7 ust. 3 Rady Powiatu Stalowowolskiego z dnia 09.02.2001 r. dotyczącej Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Powiatu Stalowowolskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata Zarząd Powiatu Stalowowolskiego uchwala co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na wynajęcie w drodze bezprzetargowej na okres 10 lat tj. od dnia 1.11.2017 r. do 31.10.2027 r. nieruchomości zabudowanej, położonej w Stalowej Woli przy ul. Okulickiego 12, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ew. 804 o pow. 1543 m², obręb 0003 Centrum –Stalowa Wola, zabudowanej budynkiem parterowym częściowo podpiwniczonym o powierzchni 516,78 m² (w tym powierzchnia użytkowa parteru 337,66m², oraz powierzchnia piwnicy 179,12m²) na rzecz Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Stalowej Woli. Z przedmiotu najmu wyłączone jest pomieszczenie hydroforni stanowiące odrębną nieruchomość o powierzchni 12,20 m² wraz z udziałem 1220/51678 części w nieruchomości wspólnej oraz udziałem 1220/51678 części działki nr 804.

§ 2

Ustala się miesięczną stawkę czynszu za wynajmowaną nieruchomość w wysokości 1600 zł netto, 1968 zł brutto.

§ 3

Pozostałe warunki najmu nieruchomości projekt umowy najmu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Janusz Zarzeczny

Starosta Stalowowolski
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

UMOWA NAJMU

SP/191/2017

Zawarta w dniu 2017 r. w Stalowej Woli pomiędzy Powiatem Stalowowolskim, 37- 450 Stalowa Wola, ul. Podleśna 15, NIP 865 25 65 494, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w imieniu którego działają:

1. Janusz Zarzeczny - Starosta
2. Mariusz Sołtys - Wicestarosta

zwanym dalej w treści umowy **Wynajmującym**

a

Powiatowym Inspektorem Weterynarii w Stalowej Woli, ul. 1-go Sierpnia 34, 37-450 Stalowa Wola, NIP..... w imieniu którego działa:

Janusz Sudoł – Powiatowy Lekarz Weterynarii

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**

zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/214/2017 Rady Powiatu Stalowowolskiego z dnia 28.09.2017r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajęcie w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 804, obręb 0003 – Centrum Stalowa Wola, wpisanej do księgi wieczystej TB1S/00045149/3, przy ul. Okulickiego 12, stanowiącej własność Powiatu Stalowowolskiego oraz Uchwałą Nr Zarządu Powiatu Stalowowolskiego z dnia w sprawie ustalenia wysokości czynszu i warunków najmu nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Powiatu Stalowowolskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 804.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w Stalowej Woli przy ul. Okulickiego 12, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ew. 804 o pow. 1543 m², obręb 0003 Centrum – Stalowa Wola, jednostka ewidencyjna Stalowa Wola, budynkiem parterowym, częściowo podpiwniczonym o powierzchni 516,78 m² (w tym powierzchnia użytkowa parteru 337,66m², powierzchnia piwnicy 179,12m²). Nieruchomość posiada KW TB1S/00045149/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli – VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. W części piwnicy znajduje się hydrofornia o pow. 12,2 m² stanowiąca odrębną nieruchomość o powierzchni 12,20 m² wraz z udziałem 1220/51678 części w nieruchomości wspólnej oraz udziałem 1220/51678 części działki nr 804, objęta KW TB1S/00045150/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Stalowej Woli-VI Wydział Ksiąg Wieczystych, będąca w użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli i niebędąca przedmiotem najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy nieruchomość opisaną w §1 ust.1 umowy.
2. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości w terminie uzgodnionym z Najemcą.
3. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny wynajmowanej nieruchomości i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

4. Najemca oświadcza, że w nieruchomości opisanej w § 1 ust.1 będzie prowadził działalność nieuciążliwą dla mieszkańców sąsiednich bloków, niezwiązaną z emisją dymu, intensywnych zapachów oraz hałasu tj. działalność Powiatowego Inspektoratu Weterynarii.
5. Najemca zawierając umowę ponosi odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.

§ 3

Umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat tj. od dnia 01.11.2017 r. – 31.10.2027 r.

§ 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości:
..... zł netto + VAT 23% tj. razem brutto zł.
W miesiącu: listopad i grudzień 2017 r. Najemca będzie zwolniony z opłaty czynszu za nieruchomość tj. na czas prowadzenia prac dostosowawczych w budynku dla potrzeb Powiatowego Inspektoratu Weterynarii. W w/w miesiącach Najemca będzie obciążony kosztami za zużycie mediów (wod.- kan. c.o., energia elektryczna, monitoring).
2. Jeżeli początek lub koniec najmu ma miejsce w trakcie miesiąca to opłata, o której mowa w §4 pkt. 1 za taki miesiąc, płatna jest częściowo, proporcjonalnie do trwania najmu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy nastąpi zmiana przepisów dotyczących podatku od towarów i usług (VAT) Najemca zobowiązuje się do uiszczenia czynszu uwzględniającej należny podatek od towarów i usług (VAT).
4. Termin wnoszenia czynszu, płatny z góry w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca na konto Powiatu Stalowowolskiego w Nadszańskim Banku Spółdzielczym, nr konta 85 9430 0006 0001 0041 2000 0001. Wynajmujący wystawi Najemcy, fakturę za przedmiot najmu na: Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Stalowej Woli, ul. 1-go Sierpnia 34, 37-450 Stalowa Wola adres obowiązuje do dnia 31.12.2017 r., od dnia 01.01.2018 r. faktury będą wystawiane na: Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Stalowej Woli, ul. Okulickiego 12, 37-450 Stalowa Wola.
5. Stawka czynszu będzie waloryzowana 1 raz w roku w oparciu o ogólnopolski wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok, ogłoszony w Monitorze Polskim w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po 12 miesiącach od dnia podpisania umowy najmu, na podstawie wskaźnika wzrostu cen za 2017 r.

§ 5

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do pokrywania wszelkich opłat eksploatacyjnych, a w szczególności opłat za media (wod.-kan. c.o., energię elektryczną, monitoring). Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT płatną w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania przez Najemcę, na konto Powiatu Stalowowolskiego określone w §4 ust. 4. Faktury wystawiane będą na podstawie faktur otrzymanych od dostawców mediów z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku możliwości zawarcia umów związanych z eksploatacją budynku bezpośrednio z Najemcą, koszty związane z eksploatacją budynku opłacał będzie bezpośrednio Najemca.
3. Wszelkie inne usługi lub dostawy, których świadczenie będzie niezbędne do zabezpieczenia działalności Najemcy w wynajmowanej nieruchomości będą opłacane przez Najemcę.

§ 6

1. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminów płatności określonych w §4 pkt. 4. i §5 pkt. 1 Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki za opóźnienie.
2. Za datę wniesienia opłat uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Powiatu Stalowowolskiego określony w §4 ust. 4.

§ 7

1. Najemca uiszcza podatek od nieruchomości na podstawie złożonej deklaracji podatkowej do Urzędu Miasta Stalowa Wola.
2. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji śmieciowej do Urzędu Miasta Stalowa Wola i wnoszenia opłat za wywóz śmieci.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) korzystania z przedmiotu najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) korzystania z przedmiotu najmu w celu prowadzenia działalności Powiatowego Inspektoratu Weterynarii (zgodnie z Oświadczeniem – Załącznik nr 1 do Protokołu z dnia..... r.)
 - c) utrzymania czystości i porządku w budynku oraz na terenie wynajmowanej nieruchomości tj. w okresie wiosenno-jesiennym, koszenie trawy, oczyszczenie terenu z liści i gałęzi, a w okresie zimowym odśnieżanie, usuwanie sopli z dachu budynku itp.,
 - d) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych,
 - e) nie podnajmowania przedmiotu najmu, nie oddawania do bezpłatnego używania (w całości lub części) ani nie obciążania go prawami osób trzecich, bez pisemnej zgody Wynajmującego. W razie oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej zarówno Najemca jak i osoba trzecia są odpowiedzialne względem Wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami, wynikającymi z niniejszej umowy najmu,
 - f) utrzymania i użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo budowlane,
 - g) ubezpieczenia nieruchomości od pożaru, powodzi i innych zdarzeń losowych.
2. Najemca ma obowiązek wykonywania (na swój koszt) napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt i w wymaganych terminach okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu tj. rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Koszty, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu i dostosowania przedmiotu najmu do zamierzonej przez Najemcę działalności, ponosi Najemca bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od Powiatu Stalowowolskiego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu lub rozwiązaniu. Jednocześnie uzyskanie wszelkich zezwoleń związanych z rodzajem wybranej działalności należy do obowiązków Najemcy. Najemca ponosi ryzyko związane z uzyskaniem w terminie późniejszym niż objęcie przedmiotu najmu innych zezwoleń, wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie działalności w wynajmowanych pomieszczeniach.

3. Najemca zobowiązany jest pokryć wszelkie szkody jakie powstały z jego winy, jego pracowników lub interesantów wskutek niewłaściwego używania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w wynajmowanych pomieszczeniach. Zabezpieczenie pomieszczeń przed włamaniem oraz zabezpieczenie majątku znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach przed kradzieżą oraz od wszelkich ewentualnych szkód, spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
5. Najemca ma prawo umieścić na elewacji budynku (drzwiach) oznaczenie siedziby, a także stosowny szyld reklamowy.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia oraz zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego. Jeżeli Najemca zgodnie z §8 ust. 1 pkt. e, oddał przedmiot najmu osobie trzeciej to obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.
2. Po ustaniu najmu Najemca usunie swoje oznaczenia i szyldy reklamowe umieszczone na budynku i w jego otoczeniu związane z prowadzoną działalnością.
3. Po wygaśnięciu umowy, z czynności przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu technicznego wynajmowanych - zdawanych pomieszczeń.

§11

1. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy Najmu w terminie 6 miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym bez uprzedniego zawiadomienia w przypadku:
 - a) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) dokonania odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, oraz udzieli mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

§ 12

1. Wynajmujący wszelką korespondencję (np. oświadczenia, faktury, zawiadomienia, upomnienia, itp.) prześle listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Ustala się, że adresami do korespondencji są: adres Wynajmującego: Starostwo Powiatowe w Stalowej Woli, 37-450 Stalowa Wola ul. Podleśna 15, adres Najemcy: Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Stalowej Woli, ul. 1-go Sierpnia 34, 37-450 Stalowa Wola - obowiązujący do dnia 31.12.2017, od dnia 01.01.2018r. faktury będą wystawiane na: Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Stalowej Woli, ul. Okulickiego 12, 37-450 Stalowa Wola.
2. Strony ustalają, że prawidłowo zaadresowana korespondencja, która pomimo dwukrotnego awizowania nie została odebrana, uznana jest przez Strony za doręczoną.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Dla sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją postanowień Umowy najmu, będzie właściwy sąd dla siedziby Wynajmującego, przy czym Strony będą dążyć do ugodowego rozstrzygnięcia zaistniałych sporów.
4. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, dwa dla Najemcy.

Wynajmujący :

Najemca :

1.....

1.....

2.....