

**UMOWA NAJMU NR 301 OR.2501.7.2023**

Zawarta w dniu ..... 2023 r. w Wałbrzychu pomiędzy:

**Powiatem Wałbrzyskim, Al. Wyzwolenia 20-24, 58-300 Wałbrzych, NIP 886-26-33-345, Regon 890718018, tel. 74 84-60-700, sekretariat@powiatwalbrzyski.pl, reprezentowanym przez:**

- 1) **Krzysztofa Kwiatkowskiego** – Starostę Wałbrzyskiego;
- 2) **Iwonę Frankowską** – Wicestarostę Powiatu Wałbrzyskiego

zwanym dalej: Wynajmującym

a,

**Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim** z siedzibą w Wałbrzychu przy al. Wyzwolenia 22, 58-300 Wałbrzych, NIP: 886-243-81-87, REGON: 890724390 tel. 74/846-06-85, e-mail: wałbrzych@winb.wroc.pl,

reprezentowanym przez:

**Panią Renatę Kościk – Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim**

zwanym dalej: **Najemcą**

zwanymi łącznie: **Stronami**

Przedmiotowa umowa została zawarta zgodnie z treścią art. 659 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) z uregulowaniem zawartym w art. 13 ust. 1 art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344) oraz na podstawie Uchwały Nr XXIX/43/2017 Rady Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 29 czerwca 2017 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wałbrzyskiego oraz w wyniku przeprowadzonych rokowań w dniu ..... r.

**§1.**

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Decyzji Nr RR.V.7722/P/21-01/03 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31.03.2004 roku, jest właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy al. Wyzwolenia 22.

**§ 2.**

Wynajmujący wynajmuje Najemcy na cele biurowe pomieszczenia położone w budynku przy al. Wyzwolenia 22 w Wałbrzychu, obejmujące pokoje na III piętrze o numerach: 333,335, 336, 337, 338, 339, 339a, o łącznej powierzchni 129,66 m<sup>2</sup>.

### § 3.

Wynajmowany lokal będzie wykorzystany przez Najemcę wyłącznie na realizację zadań własnych.

### § 4.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu **od 1 stycznia 2024 roku** czynsz najmu w wysokości: **5,28 zł netto/ m<sup>2</sup>** miesięcznie za wynajętą powierzchnię.
2. Najemca, jako posiadacz części nieruchomości na podstawie niniejszej umowy, przejmuje na siebie obowiązki w zakresie zgłoszenia i ponoszenia należytego podatku od nieruchomości stosownie do unormowań wynikających z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U.2023 poz. 70).
3. Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłatę za korzystanie z ośmiu udostępnionych numerów telefonii stacjonarnej uwzględniającą abonament miesięczny, w tym opłatę za najem systemu telekomunikacyjnego PABX oraz koszty połączeń telefonicznych i faksowych (na podstawie szczegółowych miesięcznych bilingów). Należności te będą płatne w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT przez Najemcę.

### § 5.

1. Ogólna wartość czynszu najmu miesięcznie za w/w powierzchnię wynosi:

**129,66 m<sup>2</sup> x 5,28 zł/m<sup>2</sup> = 684,60 zł netto** (słownie: sześćset osiemdziesiąt cztery złote 60/100 netto)

2. Zgodnie z obowiązującą stawką podatku od towarów i usług (VAT) na dzień zawierania umowy wynoszącego 23% wartość czynszu najmu wynosi:

**684,60 zł netto + 23% = 842,06 zł brutto** (słownie: osiemset czterdzieści dwa złote 06/100 brutto)

### § 6.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu począwszy od dnia 01 stycznia 2024 r. kwotę miesięczną **2.832,43 zł brutto** (słownie: dwa tysiące osiemset trzydzieści dwa złote 43/100 brutto) tytułem kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotem najmu, wg wyliczenia:

- opłata podstawowa: 11,68 zł brutto/m<sup>2</sup> x 129,66 m<sup>2</sup> = **1.514,43 zł**

- energia elektryczna: 2,95 zł brutto/m<sup>2</sup> x 129,66 m<sup>2</sup> = **382,50 zł**

- ogrzewanie gazowe: 4,19 zł brutto/miesięcznie/m<sup>2</sup> x 129,66 m<sup>2</sup> = **543,27 zł**

- woda, ścieki: 11,80 zł brutto/osobę x 5 osób = **59,00 zł**

- sprzątnięcie pomieszczeń: 2,57 zł/m<sup>2</sup> x 129,66 m<sup>2</sup> = **333,23 zł**

2. Wynajmujący w ramach podstawowej opłaty eksploatacyjnej zapewnia:

- wywóz nieczystości,
- ochronę obiektu,
- ubezpieczenie nieruchomości.

## **§ 7.**

1. Czynnosc najmu oraz opłaty eksploatacyjne podlegają corocznej waloryzacji w terminie do dnia 31 marca każdego roku wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez prezesa GUS za rok poprzedni.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty, o której mowa w §6 ust. 1 w przypadku istotnej zmiany kosztów ponoszonych przez Wynajmującego. Skorzystanie z tego prawa skutkujące podwyższeniem opłaty, o której mowa w §6 ust. 1, wyklucza w kolejnym roku kalendarzowym możliwość jej waloryzacji wynikającej z §7 ust. 1.
3. W przypadku zmiany stawki opłat za najem będzie ona obowiązywać od 1-go dnia miesiąca następującego po podpisaniu w danym miesiącu kalendarzowym stosownego aneksu do niniejszej umowy.
4. Odmowa podpisania aneksu w terminie 21 dni od daty jego otrzymania ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru jest równoznaczna z wypowiedzeniem umowy przez Najemcę.

## **§ 8.**

1. Należności o których mowa w § 5 i § 6 ust. 1 płatne będą w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury VAT.
2. W przypadku niedotrzymania terminów płatności naliczane będą ustawowe odsetki.

## **§ 9.**

1. Najemca obowiązany jest dokonywać na własny koszt bieżących remontów przedmiotu najmu.
2. Najemca odpowiedzialny jest za przestrzeganie zakazu palenia tytoniu na terenie zajmowanego lokalu oraz w pomieszczeniach przyległych (np. w pomieszczeniach gospodarczych, toaletach), a także utrzymania w nim warunków odpowiednich dla prawidłowego działania zamontowanych przez Wynajmującego czujek sygnalizujących pożar (np. poprzez zwrócenie uwagi na to, by czajniki bezprzewodowe były ulokowane w odpowiedniej odległości od czujek sygnalizujących pożar tak, by wydobywająca się para podczas gotowania wody nie powodowała włączenia się alarmu przeciwpożarowego). Najemca ponosi finansową odpowiedzialność za spowodowanie awarii czujek sygnalizujących pożar.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za realizację na terenie wynajmowanego lokalu obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Najemca lokalu, zapewniając jego ochronę przeciwpożarową zobowiązany jest w szczególności do:
  - 1) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
  - 2) zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi obowiązującymi na terenie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu (Instrukcja Bezpieczeństwa Przeciwpożarowego),
  - 3) ustalić sposób postępowania oraz ewakuacji na wypadek powstania pożaru,
  - 4) Zakazu używania otwartego ognia, palenia tytoniu w miejscu do tego nieprzeznaczonym, stosowania innych czynników mogących zainicjować zapłon występujących materiałów, a w szczególności:
    - a) użytkowania instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
    - b) użytkowania elektrycznych urządzeń grzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym, z wyjątkiem urządzeń eksploatowanych zgodnie z warunkami określonymi przez producenta,

- c) stosowanie na osłony punktów świetlnych materiałów palnych, z wyjątkiem materiałów trudno zapalnych i niezapalnych,
  - d) pozostawiania bez opieki włączonych urządzeń elektrycznych (czajniki, tostery, mikrofalówki, urządzenia grzewcze itp.),
  - e) składowania materiałów palnych na drogach ewakuacyjnych lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość lub wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych,
  - f) składowania materiałów palnych w pomieszczeniach technicznych na nieużytkowych poddaszach, strychach,
  - g) lokalizowania elementów wystroju wnętrz, instalacji i urządzeń w sposób zmniejszający wymiary drogi ewakuacyjnej,
  - h) uniemożliwienie lub ograniczenie dostępu do gaśnic i urządzeń przeciwpożarowych (hydranty wewnętrzne), wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego.
4. Najemca obowiązany jest do przestrzegania Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego sporządzonej dla obiektu Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu.
  5. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
  6. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. O ile to możliwe, strony niniejszej umowy uzgodnią na piśmie termin wykonania naprawy przez Wynajmującego.
  7. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje odpowiednia obniżka czynszu najmu oraz należności za świadczenia dodatkowe. Ustalenia co do obniżki czynszu oraz należności za opłaty dodatkowe powinny być podjęte przez Wynajmującego najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez Najemcę odpowiedniego wniosku.

#### **§ 10.**

Najemca może w lokalu wprowadzić ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnego porozumienia określającego sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### **§11.**

Najemca nie może udostępnić lokalu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

#### **§ 12.**

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.**

#### **§ 13.**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z płaceniem należności określonych w § 5 i §6 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

2. Najemca może rozwiązać umowę stosownie do treści art. 673 § 3 K.c., w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy Wynajmujący dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy.
3. Umowa może ulec rozwiązaniu:
  - 1) Za miesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze Stron,
  - 2) Ze skutkiem natychmiastowym za obustronnym porozumieniem Stron.

#### **§ 14.**

1. Po wygaśnięciu stosunku najmu Najemca winien przekazać Wynajmującemu lokal w niepogorszonym stanie technicznym. Za ewentualne uszkodzenia i zniszczenia ponad normalne zużycie lub braki powstałe w czasie trwania umowy odpowiedzialność ponosi Najemca.
2. Po wygaśnięciu stosunku najmu do czasu protokolarnego zdania lokalu Najemca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z zajmowaniem i eksploatacją przedmiotu umowy tytułem bezumownego korzystania.

#### **§ 15.**

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

#### **§ 16.**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 17.**

Spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, Strony poddają do rozstrzygnięcia sądowi właściwemu dla miejsca siedziby Wynajmującego.

#### **§ 18.**

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, 3 egz. Wynajmującego i 1 egz. dla Najemcy.

**Wynajmujący:**  
(Powiat)

**Najemca:**  
(PINB)