

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. pomiędzy Gminą Miastem Oleśnica Zakładem Budynków Komunalnych w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy przy ul. Wojska Polskiego 13, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Izabelę Świąder – działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 31.12.2015 r. nr OR.0052.187/2015 udzielonego przez Burmistrza Miasta Oleśnicy – Michała Kołacińskiego,

a
..... (PESEL) zamieszkałym
w przy ul. prowadzącym działalność gospodarczą pod
nazwą NIP, lub
..... w wpisana/y do rejestru
przedsiębiorców/stowarzyszeń/fundacji krajowego rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000..... adres: posiadający NIP, REGON
..... reprezentowaną/ego przez:

.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”.

Łącznie zwanymi dalej „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”,
o następującej treści:

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Wynajmujący oświadcza, że Gmina Miasto Oleśnica jest właścicielem nieruchomości położonej w Oleśnicy przy ul. Armii Krajowej 2, obejmującej działkę gruntu nr 18/8 AM 25 o powierzchni 5 494 m², zabudowanej wielokondygnacyjnym budynkiem o ogólnej powierzchni użytkowej ok. 3 300 m², drogą wewnętrzną/komunikacyjną z dwoma miejscami postojowymi i placem zabaw dla dzieci oraz siłownią parkową i innymi elementami małej architektury, dla której to nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr WR1E /00103130/6.
2. Na drugiej kondygnacji budynku określonego w ust. 1 został wyodrębniony lokal użytkowy z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola publicznego o ogólnej powierzchni użytkowej 450,02 m².
3. Wynajmujący oświadcza, że stan techniczny budynku i lokalu określonych w ust. 1 i 2 wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną - w związku z modernizacją zakończoną w 2018 roku - jest bardzo dobry i zdalny do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu, o którym mowa w ust. 2, wynika z inwentaryzacji budynku, sporządzonej w maju 2018 r.
5. Lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 2, pozostaje w administrowaniu jednostki organizacyjnej Gminy Miasto Oleśnica Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy (Wynajmującego).

§ 2.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy, o którym mowa § 1 ust. 2, składający się z: 4 sal dla dzieci, 4 łazienek, 2 szatni, biura intendenta, gabinetu dyrektora, pomieszczenia wc, pomieszczenia socjalnego, pomieszczenia porządkowego, magazynu, wózkowni i korytarzy, określonych w załączniku nr 1 wraz z wyposażeniem, określonym w załączniku nr 2 oraz placem zabaw o powierzchni ok. 500 m² wraz z wyposażeniem, określonym w załączniku nr 3 (dalej: „Przedmiot najmu”).
2. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu technicznego lokalu użytkowego i placu zabaw wraz z ich wyposażeniem, podpisanego przez osobę reprezentującą Wynajmującego oraz Najemcę.
3. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi niezwłocznie po okazaniu Wynajmującemu przez Najemcę zezwolenia na prowadzenie przedszkola publicznego, o którym mowa w § 3 ust. 1.
4. Najemca oświadcza, że Przedmiot najmu jest zdatny do prowadzenia działalności określonej w § 3, stan Przedmiotu najmu jest bardzo dobry i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 3.

Przeznaczenie najmu

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot najmu do używania w celu prowadzenia działalności polegającej wyłącznie na prowadzeniu przedszkola publicznego na warunkach określonych w ust. 2, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami potwierdzonymi posiadaniem zezwolenia, o którym mowa w art. 88 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 59, ze zmianami).
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia przedszkola publicznego spełniającego następujące warunki:
 - 1/ utworzenie 91 miejsc przedszkolnych dla dzieci w wieku 3-6 lat, w tym do 25 miejsc dla dzieci z obszaru Gminy Oleśnica;
 - 2/ prowadzenie 4 oddziałów przedszkolnych, w tym 1 oddziału integracyjnego;
 - 3/ utworzenie nowych 18 miejsc pracy, obejmujących zatrudnienie na podstawie umowy o pracę: 8 etatów nauczycieli, 2 etaty pomocy nauczyciela, 4 etaty woźnych, 1 etat dyrektora, 1 etat pracownika administracyjnego, 1 etat osoby sprzątającej, 1 etat konserwatora;
 - 4/ termin otwarcia przedszkola - 1 września 2018 roku;

- 5/ wykorzystanie kuchni zlokalizowanej na pierwszej kondygnacji budynku określonego w § 1 ust. 1, celem zapewnienia posiłków dzieciom z tego przedszkola.
3. Strony postanawiają, że Najemca rozpocznie działalność przedszkola publicznego od dnia 1 września 2018 r. Do tego czasu uprawniony będzie do korzystania z Przedmiotu najmu jedynie w celu przygotowania działalności przedszkolnej i przeprowadzenia procesu rekrutacji, przy czym wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w terminie określonym w § 2 ust. 3.
4. Zmiana działalności prowadzonej w Przedmiocie najmu jest zabroniona.

§ 4.

Zakaz oddawania

Przedmiotu najmu do używania innym podmiotom

Najemca nie ma prawa podnajmowania całości bądź części Przedmiotu najmu, oddawania ich do bezpłatnego używania, użytkowania lub udostępniania do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

§ 5.

Obowiązki Najemcy

Do obowiązków Najemcy należy:

- 1/ założenie w trybie art. 88 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 59, ze zmianami) i prowadzenie w całym okresie najmu w Przedmiocie najmu przedszkola publicznego, o którym mowa w art. 13 ustawy Prawo oświatowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2/ dotrzymywanie warunków określonych w § 3 ust. 2 przez cały okres trwałości projektu obowiązującego w związku z uzyskaniem przez Gminę Miasto Oleśnica dofinansowania z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego na lata 2014 – 2020 na modernizację budynku określonego w § 1 ust. 1;
- 3/ ubezpieczenie prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie najmu działalności przedszkola z tytułu odpowiedzialności cywilnej z sumą ubezpieczenia nie niższą niż 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków (OC, NNW);
- 4/ ubezpieczenie Przedmiotu najmu od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczeniową nie niższą niż 1 000 000 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 5/ zawarcie i utrzymywanie w całym okresie najmu, umowy na wywóz nieczystości stałych;
- 6/ utrzymanie porządku i czystości wewnątrz Przedmiotu najmu oraz na placu zabaw;
- 7/ przestrzeganie zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów: sanitarno-porządkowych, p.poż., budowlanych, ochrony środowiska, a także wskazań właściwego organu w odniesieniu do wystroju zewnętrznego łącznie z szyldem;
- 8/ wykorzystanie kuchni zlokalizowanej na pierwszej kondygnacji budynku określonego w § 1 ust. 1, celem zapewnienia posiłków dzieciom z tego przedszkola;
- 9/ niezwłoczne informowanie Wynajmującego o wszelkich zmianach istotnych dla prawidłowej realizacji niniejszej umowy, w szczególności o niespełnianiu przez Najemcę lub nierealizowaniu przez Niego któregośkolwiek z zapewnień lub obowiązków określonych niniejszą umową;

- 10/ comiesięczne składanie Burmistrzowi Miasta Oleśnicy wraz z wnioskiem o dotację, oświadczenia o spełnieniu warunków określonych w § 3 ust. 2.

§ 6.

Czas trwania najmu

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2024 r. z możliwością odstąpienia od umowy i/lub wypowiedzenia na warunkach niniejszej umowy.
2. Wynajmujący przewiduje możliwość zawarcia kolejnej umowy najmu na czas oznaczony, zgodnie z obowiązującymi w Gminie Miasto Oleśnica zasadami gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

§ 7.

Bieżące utrzymanie

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:
 - 1/ wykonywania napraw: podłóg, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych, ściennych okładzin ceramicznych, ślusarki oraz instalacji wewnątrz lokalu;
 - 2/ usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w Przedmiocie najmu;
 - 3/ odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w sposób gwarantujący utrzymanie lokalu w należytej czystości i właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, ścian oraz naprawę uszkodzeń tynkowych,
 - b) malowanie i konserwację okien i drzwi, urządzeń sanitarnych, elektrycznych i ślusarki w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - c) utrzymanie i konserwację posadzek;
 - 4/ naprawy i wymiany wyposażenia, określonego w załączniku nr 2 i 3 na własny koszt.
2. Najemca poza wymienionymi w ust. 1 naprawami, zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy w substancji lokalu i budynku oraz szkód spowodowanych przez osoby trzecie korzystające z lokalu, lub szkody powstałe bez winy Najemcy wskutek oberwania się części lokalu lub spadnięcia, przesunięcia oraz zepsucia rzeczy, pozostających w związku z korzystaniem z Przedmiotu najmu.

§ 8.

Naprawy i ulepszenia

1. Najemca może dokonać adaptacji i ulepszeń w Przedmiocie najmu celowych dla prowadzonego przedszkola publicznego i trwale związanych z wynajmowanym lokalem, wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego ulepszeń w Przedmiocie najmu, Wynajmujący wg swego wyboru może:
 - 1/ zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej wartości ulepszenia ustalonej w chwili zwrotu;

albo

2/ żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.

3. Jeżeli Najemca poczyni bez zgody Wynajmującego zmiany w Przedmiocie najmu, dla których wymagana jest zgoda, obowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, zapłacenia kary umownej, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 5, a jeżeli wysokość kary umownej będzie niższa od rzeczywistej wysokości szkody do naprawienia szkody w całości.
4. Najemca przyjmuje do wiadomości, że lokal stanowiący Przedmiot najmu jak również budynek, w którym Przedmiot najmu jest zlokalizowany i jego najbliższe otoczenie zostały wyremontowane i przebudowane w ramach inwestycji realizowanej ze środków unijnych i zarówno struktura lokalu jak i budynku i otoczenia, jego przeznaczenie i sposób wykorzystania nie mogą ulec zmianie w okresie trwałości tych projektów. Oznacza to, że samowolne adaptacje, ulepszenia lub przebudowy mogą skutkować wymierną szkodą zawinioną przez Najemcę, z czym związana będzie odpowiedzialność Najemcy do wysokości szkody poniesionej przez Gminę Miasto Oleśnica lub Wynajmującego.

§ 9.

Remonty

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest natychmiast o tym zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym wypadku odpowiedzialny jest za ewentualne szkody.
2. Jeżeli w trakcie najmu Przedmiot najmu wymagać będzie remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do jego przeprowadzenia własnym staraniem i na własny koszt, przy czym zakres prac remontowych i termin ich realizacji wymaga zgody Wynajmującego.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Najemca ma prawo zwrotu poniesionych nakładów w terminach i na warunkach określonych odrębną umową. Zwrot nakładów poniesionych na remont obciążający Wynajmującego może nastąpić w czasie trwania stosunku najmu lub po jego ustaniu.

§ 10.

Czynsz najmu i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu, płatnego z góry, i innych opłat związanych z używaniem Przedmiotu najmu, według zasad określonych w ust. 2 - 13.
2. Miesięczny czynsz za Przedmiot najmu stanowić będzie kwotę wg poniższego wyliczenia, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 i 5:
1/ czynsz wg stawki w wysokości zł netto x m² =zł;
2/ należny podatek VAT, wg stawki zgodnie z obowiązującymi przepisami = zł.
Łącznie miesięczny czynsz za Przedmiot najmu wynosi zł brutto.

3. Czynsz najmu określony w ust. 2 płatny będzie od dnia 1 września 2018 r.
4. Jeżeli najem w danym miesiącu będzie trwał niepełny miesiąc, wówczas kwota czynszu za dany miesiąc będzie należna w wysokości proporcjonalnie do trwania okresu najmu w tym miesiącu w stosunku do liczby dni tego miesiąca.
5. W okresie od dnia wydania Przedmiotu najmu do dnia 31 sierpnia 2018 r., czynsz za najem Przedmiotu najmu stanowić będzie kwotę wg poniższego wyliczenia z uwzględnieniem ust. 4:
1/ czynsz wg stawki w wysokości zł netto x m² = zł;
2/ należny podatek VAT, wg stawki zgodnie z obowiązującymi przepisami = zł.
Łącznie miesięczny czynsz za Przedmiot najmu w okresie od dnia wydania Przedmiotu najmu do dnia rozpoczęcia działalności przedszkola wynosi zł brutto.
6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, w tym opłaty za:
1/ zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków, wg obowiązującej stawki w wysokości zł netto za 1 m³,
tj. zł netto x m³ = zł netto;
2/ zużycie ciepłej wody, wg obowiązującej stawki w wysokości zł netto za 1 m³, tj. zł netto x m³ = zł netto;
3/ dostawę energii cieplnej – zł netto x m² = zł netto;
wg zasad określonych w załączniku nr 4;
4/ zużycie energii elektrycznej - według wskazań podlicznika.
7. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni.
8. Zmiana stawki podatku VAT wynikająca z przepisów ustawowych nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej aneksu.
9. Zmiany wysokości czynszu dokonuje się w formie aneksu do niniejszej umowy. W przypadku nie podpisania aneksu przez Najemcę, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z terminem trzech miesięcy.
10. Zmiany opłat wynikające z przepisów ustawowych lub prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie tych opłat na piśmie w formie powiadomienia.
11. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz i opłaty w zaktualizowanej wysokości od daty ustalonej w aneksie lub powiadomieniu.
12. Zapłata czynszu i opłat następować będzie w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury VAT, na konto Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy ul. Wojska Polskiego 13 w Banku Spółdzielczym Nr 37 9584 0008 2001 0008 4084 0001.
13. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Zwłoka w zapłacie czynszu i opłat powoduje naliczenie odsetek umownych,

liczonych wskaźnikiem 1,5 w stosunku do obowiązujących w danym okresie odsetek ustawowych za opóźnienie.

14. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu i/lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

15. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 14 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu Przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 11.

Zabezpieczenia

1. Strony ustalają następujący sposób zabezpieczenia należności Wynajmującego warunków niniejszej umowy najmu:
 - 1/ kaucja pieniężna w wysokości 3-miesięcznego czynszu określonego w § 10 ust. 2;
 - 2/ cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 5 pkt 4;
 - 3/ akt notarialny – poddanie się egzekucji, co do obowiązku wydania Przedmiotu najmu.
2. Strony postanawiają, że Najemca zobowiązany jest do utrzymania w całym okresie trwania niniejszej umowy zabezpieczeń określonych w ust. 1 co oznacza, że zobowiązany jest on w szczególności:
 - 1/ do uzupełniania kwoty kaucji do pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia powiadomienia przez Wynajmującego o wykorzystaniu kwoty tej kaucji w całości lub w części;
 - 2/ do przedkładania Wynajmującemu aktualnych polis ubezpieczeniowych z cesją na rzecz Wynajmującego;
 - 3/ przedłożenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.
3. Strony przewidują możliwość dokonywania rozliczeń finansowych w drodze kompensaty wzajemnych zobowiązań, w szczególności do korzystania przez Wynajmującego z zabezpieczeń umownych w celu pokrycia roszczenia o uzupełnienie kwoty kaucji gwarancyjnej.

§ 12.

Kary umowne

1. Najemca zapłaci kary umowne na rzecz Wynajmującego za każdy z następujących przypadków i w następujących wysokościach:
 - 1/ 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych), w przypadku naruszenia postanowień o których mowa § 4;
 - 2/ 250 000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), w przypadku niewykonania któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w § 5 pkt 1-3;
 - 3/ 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), w przypadku niewykonania któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w § 5 pkt 4-7;
 - 4/ 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 5 pkt 9;
 - 5/ 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), w przypadku naruszenia postanowień, o których

mowa w § 8 ust. 3;

6/ 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 1;

7/ 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 17 ust. 1.

2. Strony postanawiają, że kary umowne określone w ust. 1 mogą być naliczane wielokrotnie, w każdym przypadku zaistnienia któregokolwiek z przypadków na jakie zostały zastrzeżone.
3. Wynajmujący zastrzega możliwość dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość kary umownej będzie niższa od rzeczywistej wysokości szkody.
4. Najemca zobowiązany jest zapłacić karę umowną na konto Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia doręczenia noty obciążającej przez Wynajmującego.

§ 13.

Prawo odstąpienia od umowy

1. Strony postanawiają, że Wynajmującemu w całym okresie trwania niniejszej umowy przysługuje zarówno prawo odstąpienia od umowy, jak również prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1/ nieuzyskania w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy zezwolenia na prowadzenie publicznego przedszkola, o którym mowa w art. 88 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 59, ze zmianami);
 - 2/ cofnięcia zezwolenia na prowadzenie publicznego przedszkola;
 - 3/ naruszenia obowiązków wymienionych w § 5 pkt 1-3;
 - 4/ stwierdzenia podczas trwania umowy najmu, że Najemca podał nieprawdziwe informacje, o których mowa w § 8 pkt 1 regulaminu przeprowadzenia przetargu nieograniczonego pisemnego na najem lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Armii Krajowej 2 w Oleśnicy.
2. Strony postanawiają, że w przypadkach opisanych w ust. 1 Wynajmujący może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, względnie według swego uznania uprzednio wyznaczyć dodatkowy termin na usunięcie naruszenia lub jego skutków.

§ 14.

Wypowiedzenie umowy

1. Stronom przysługuje wypowiedzenie umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Strony zgodnie rezygnują z ewentualnych roszczeń odszkodowawczych wynikających z wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

§ 15.

Przejęcie lokalu w okresie trwałości projektu

1. Strony postanawiają, że w przypadku złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz w każdym przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia niniejszej umowy w okresie przed 31 sierpnia 2024 roku, Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego wydania Przedmiotu najmu w posiadanie Wynajmującego w terminie i w sposób określony w żądaniu Wynajmującego.
2. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego, w przypadkach określonych w ust. 1, do wejścia do Przedmiotu najmu i przejęcia go w posiadanie. Strony w takim przypadku sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy a w przypadku braku współdziałania przy tej czynności Najemcy, protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez komisję powołaną przez Wynajmującego.
3. Najemca zrzeka się w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 żądania odszkodowania za przejęcie Przedmiotu najmu.
4. Najemca w przypadku rozwiązania niniejszej umowy wskutek złożenia oświadczenia o jej wypowiedzeniu lub o odstąpieniu od umowy, zobowiązuje się do nieutrudniania w żaden sposób Wynajmującemu powierzenia Przedmiotu najmu, jakimkolwiek tytułem, innemu podmiotowi lub osobie, względnie prowadzeniu Przedszkola w Przedmiocie najmu przez wskazaną przez Burmistrza Miasta Oleśnicy jednostkę gminną.

§ 16.

Wydanie lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany opróżnić Przedmiot najmu z rzeczy stanowiących jego własność oraz odnowić Przedmiot najmu wraz z jego wyposażeniem i dokonać obciążających go napraw lub zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia Przedmiotu najmu oraz w dniu jego opróżnienia.
2. W zakresie wydania Przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy, odpowiednie zastosowanie znajdują zapisy § 15.

§ 17.

Zasady kontroli

1. Wynajmujący ma prawo wstępu na teren Przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli technicznej bądź usunięcia awarii.
2. Strony postanawiają, że osobami wskazanymi do kontaktu są:
1/ przez Wynajmującego:

- a) Andrzej Grodzki (tel. 713980910, 713980922, e-mail: sekretariat@zbk.olesnica.pl, administracja@zbk.olesnica.pl),
b) Agnieszka Walczyńska (tel. 713980910, 713980926, e-mail: sekretariat@zbk.olesnica.pl, kierownik_eksploatacji@zbk.olesnica.pl);

2/ przez Najemcę:

a)(tel., e-mail:),

b)(tel., e-mail:).

3. Strony postanawiają, że dane oraz wskazanie osób określonych w ust. 2, będą aktualizowane w drodze pisemnej i zmiany te nie będą stanowiły zmiany umowy wymagającej sporządzenia aneksu do umowy.
4. Najemca jest zobowiązany do comiesięcznego składania Burmistrzowi Miasta Oleśnicy wraz z wnioskiem o dotację, oświadczenia o spełnieniu warunków określonych w § 3 ust. 2.

§ 18.

Przepisy końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.
3. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej aneksu, z wyjątkiem wyłączeń określonych w treści niniejszej umowy.
4. Tytuły poszczególnych paragrafów mają znaczenie pomocnicze, nie stanowią treści umowy i nie definiują poszczególnych jej części.
5. Załączniki do umowy po ich podpisaniu przez Strony stanowią jej integralną część.

Najemca:

Wynajmujący:

BURMISTRZ
Michał Zolaciński

Załącznik nr 1
do umowy najmu lokalu użytkowego
położonego w Oleśnicy przy ul. Armii Krajowej 2
z dnia

W Y K A Z
POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH DO LOKALU UŻYTKOWEGO

Spis pomieszczeń przynależnych do lokalu użytkowego		
Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²
PIWNICA		
-1.23	Wózkownia	6,22
-1.24b	Korytarz	14,36
PARTER		
0.2b	Korytarz	89,20
0.3	WC	3,62
0.4	Korytarz	5,06
0.5	Biuro intendenta	10,10
0.6	Magazyn	3,39
0.7	Pomieszczenie porządkowe	1,14
0.8	Łazienka	8,13
0.9	Sala dla dzieci	66,48
0.10	Łazienka	8,86
0.12	Sala dla dzieci	54,04
0.13	Sala dla dzieci	50,08
0.14	Łazienka	9,18
0.15	Łazienka	8,35
0.16	Sala dla dzieci	60,32
0.17	Szatnia	16,69
0.19	Pomieszczenie socjalne	7,51
0.20	Szatnia	17,24
0.22	Gabinet dyrektora	10,05
Razem powierzchnia:		450,02

BURMISTRZ
Michał Kolaciński

Załącznik nr 2
do umowy najmu lokalu użytkowego
położonego w Oleśnicy przy ul. Armii Krajowej 2
z dnia

W Y K A Z WYPOSAŻENIA PRZEDSZKOLA

Spis wyposażenia meblowego				
Lp.	Nr pom.	Nazwa pom.	Wyposażenie	Ilość szt.
1.	0.5	BIURO INTENDENTA	krzesło obrotowe z podłokietnikami z wysokim oparciem F1	2
			Biurko ramowe, prostokątne B3	2
			Stojak pod komputer U1	2
			Kontener mobilny KO2	2
			Szafa aktowa, z drzwiami uchylnymi, płytowymi SZ4	2
2.	0.9	SALA DLA DZIECI	Stół bukowy ST2 120x72	6
			Krzesło drewniane K2 lelek 2	24
			Szafa z drzwiami przesuwными płytowymi SZ1	1
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD1	1
			Regał z 3 półkami i przegrodą SD2	2
			Regał z 6 półkami do przechowywania prac plastycznych SD3	1
			Regał z 12 szufladami SD4	1
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD5	1
			Regał z 12 szufladami SD6	1
			Biurko ramowe prostokątne B1	1
			krzesło obrotowe z podłokietnikami z wysokim oparciem F1	1
3.	0.12	SALA DLA DZIECI	Stół bukowy ST2 120x72	6
			Krzesło drewniane K2 - lelek 2	24
			Szafa z drzwiami przesuwными płytowymi SZ1	1
			Biurko ramowe prostokątne B1	1
			krzesło obrotowe z podłokietnikami z wysokim oparciem F1	1
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD5	2
			Regał z 12 szufladami SD6	2
			KUBIK	1

4.	0.13	SALA DLA DZIECI	Stół bukowy ST2 120x72	6
			Krzesło drewniane K2 - lelek 3	24
			Szafa z drzwiami przesuwными płytowymi SZ1	1
			Biurko ramowe prostokątne B1	1
			krzesło obrotowe z podłokietnikami z wysokim oparciem F1	1
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD1	1
			Regał z 3 półkami i przegrodą SD2	1
			Regał z 6 półkami do przechowywania prac plastycznych SD3	1
			Regał z 12 szufladami SD4	2
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD5	1
5.	0.16	SALA DLA DZIECI	Stół bukowy ST2 120x72	6
			Krzesło drewniane K2	24
			Szafa z drzwiami przesuwными płytowymi SZ2	1
			Biurko ramowe prostokątne B1	1
			krzesło obrotowe z podłokietnikami z wysokim oparciem F1	1
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD1	1
			Regał z 3 półkami i przegrodą SD2	1
			Regał z 6 półkami do przechowywania prac plastycznych SD3	1
			Regał z 12 szufladami SD4	2
			Szafka z 2 półkami i 4 szufladami SD5	1
6.	0.17	SZATNIA	KUBIK	1
	0.17	SZATNIA	Szafki - moduł 3 szafki	5
			Szafki - moduł 5 szafki	7
7.	0.19	POM. SOCJALNE	Stolik prostokątny ST3	1
			Krzesło sklejkowe K3	4
			Szafa ubraniowa z drzwiami uchylnymi płytowymi SZ3	2
8.	0.20	SZATNIA	Szafki - moduł 3 szafki	6
			Szafki - moduł 5 szafki	6
9.	0.22	Gabinet Dyrektora	Biurko prostokątne ST4	1
			Krzesło konferencyjne na płozie K4	4
			Krzesło obrotowe F2	1
			Biurko prostokątne B2	1
			Kontener mobilny KO1	1
			Panel dolny frontowy P1	1
			Szafa z drzwiami przesuwными płytowymi na stelażu metalowym SZ5	1
			Szafa garderobiana na stelażu metalowym z drzwiami uchylnymi płytowymi SZ6	1
			Szafa aktowa na stelażu metalowy z drzwiami uchylnymi płytowymi SZ7	1

Spis wyposażenia sanitarnego

Lp.	Nr pom.	Nazwa pom.	Wyposażenie	Ilość szt.
1.	0.3	WC	miska ustępowa roca magalena zoom	1
2.	0.7	POM. PORZĄDKOWE	umywalka roca madalena zoom 55x44	1
			komora gospodarcza deante ZYK0100	1
3.	0.8	ŁAZIENKA	umywalka laufen florakids	3
			ustęp koło nova pro	2
			brodzik roca 80x80	1
			ścianki HPL greenpanel	kpl.
			bateria prysznicowa valvex	1
4.	0.10	ŁAZIENKA	umywalka laufen florakids	3
			ustęp koło nova pro	2
			brodzik roca 80x80	1
			ścianki HPL greenpanel	kpl.
			bateria prysznicowa valvex	1
5.	0.14	ŁAZIENKA	umywalka laufen florakids	3
			ustęp koło nova pro	2
			brodzik roca 80x80	1
			ścianki HPL greenpanel	kpl.
			bateria prysznicowa valvex	
6.	0.15	ŁAZIENKA	umywalka laufen florakids	3
			ustęp koło nova pro	2
			brodzik roca 80x80	1
			ścianki HPL greenpanel	kpl.
			bateria prysznicowa valvex	1
7.	0.19	POM. SOCJALNE	umywalka roca madalena zoom 55x44	1
			zlew dwukomorowy deante techno	1


 DUKUNSTRZ
 M. Polaciński

*Załącznik nr 3
do umowy najmu lokalu użytkowego
położonego w Oleśnicy przy ul. Armii Krajowej 2
z dnia*

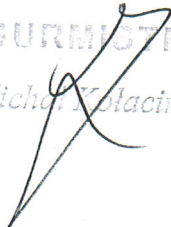
WYPOSAŻENIE PLACU ZABAW

Spis urządzeń producenta CROQUET® znajdujących się na placu zabaw dla dzieci:

1. Zestaw pomostów nr kat. GT-0027/21.
2. Zestaw Urwis 7 nr kat. GT-0107A.
3. Zestaw Wisus 12 nr kat. GT-0212A.
4. Huśtawka wagowa koniki nr kat. GT-1700.
5. Huśtawka Fela 4 nr kat. GT-1804.
6. Huśtawka Guliwer nr kat. GU-2009.
7. Karuzela Hyzio nr kat. KM-0003QA.
8. Sprężynowce nr kat. konik SP-1004.
9. Sprężynowce nr kat. kwiat 4 SP-0111.

Wszystkie w/w urządzenia są nowe. Okres gwarancji wynosi 8 lat licząc od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.

BURMISTRZ
Michał Kolaciński



REGULAMIN
rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków
oraz energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody
w budynku przy ul. Armii Krajowej 2 w Oleśnicy.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez najemcę lokalu użytkowego oraz inne podmioty korzystające z mediów w budynku położonym przy ul. Armii Krajowej 2 w Oleśnicy, zwanymi w niniejszym regulaminie „Użytkownikami”.

§ 1.
Definicje

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- 1/ ZBK w Oleśnicy - Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy;
- 2/ Użytkownik – najemca lokalu oraz inne podmioty, które otrzymują lub pobierają energię cieplną i/lub zimną wodę w tym budynku;
- 3/ Lokal – lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej;
- 4/ Lokal opomiarowany – lokal, w którym został zamontowany wodomierz służący do pomiaru ilości pobranej wody z ważnymi cechami legalizacyjnymi;
- 5/ Dostawca – Miejska Gospodarka Komunalna Spółka z o.o. w Oleśnicy, Zakład Gospodarki Ciepłej;
- 6/ Układ pomiarowo-rozliczeniowy – dopuszczone do stosowania urządzenia (liczniki) służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła;
- 7/ Okres rozliczeniowy dla rozliczenia kosztów zużycia wody i energii cieplnej jest to okres dwunastu miesięcy liczony od miesiąca stycznia do końca miesiąca grudnia danego roku;
- 8/ Powierzchnia grzewcza – za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię: użytkową lokalu, ustaloną zgodnie z inwentaryzacją, ciągów komunikacyjnych oraz inne, które wchodzi w skład lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania;
- 9/ Koszty stałe:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania na energię cieplną w oparciu o dokumentację techniczną dla budynku wyrażona w zł/MW,
 - b) opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW;
- 10/ Koszty zmienne to:
 - a) koszty zużycia energii cieplnej określone wg wskazań liczników ciepła wyrażonych w zł/GJ,
 - b) koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/GJ,
 - c) koszty zużycia nośnika grzewczego zł/m³.

§ 2.

Postanowienia ogólne

1. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty poniesione przez ZBK w Oleśnicy na zakup wody i odprowadzania ścieków, uiszczane na rzecz Dostawcy wody.
2. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości wody dostarczanej do budynku i lokali.
3. W rozliczeniu kosztów zużycia wody bierze udział każdy lokal opomiarowany, który podłączony jest do instalacji wodnej w budynku.
4. Podstawę do rozliczenia kosztów zużycia wody stanowi wskazanie na wodomierzu głównym w budynku.
5. Rozliczanie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej, Dostawca dokonuje w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle budynku, w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego.
6. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez Dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
7. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynku przy ul. Armii Krajowej 2 w Oleśnicy na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje ZBK w Oleśnicy.

§ 3.

Zasady ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków

1. Użytkownik wnosi opłaty zaliczkowe na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w wysokości i terminach ustalonych w umowie najmu lokalu.
2. Rozliczanie kosztów za zużycie wody i odprowadzanie ścieków odbywać się będzie na podstawie wskazań wodomierza głównego oraz wodomierzy zamontowanych w lokalach i ceny za 1 m³ wody obowiązującej w danym okresie.
3. Odczytu stanu wodomierzy dokonuje ZBK w Oleśnicy na koniec roku kalendarzowego, a także w przypadku zmiany ceny przez Dostawcę wody.
4. W przypadku, gdy wniesione przez Użytkownika opłaty zaliczkowe nie zbilansują się z poniesionymi kosztami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków na podstawie odczytu wodomierza głównego w budynku, różnica zostanie rozliczona na wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości zużytej wody, zgodnie z odczytem wodomierza.
5. Po dokonaniu rozliczenia zużycia wody ewentualną nadpłatę lub niedpłatę, Użytkownik rozlicza zgodnie z fakturą wystawioną przez ZBK w Oleśnicy.

6. Użytkownik ponosi wszelkie koszty związane z uszkodzeniem wodomierzy z jego winy zamontowanych w lokalu.
7. Wodomierze, które utraciły ważne cechy legalizacyjne zostaną wymienione przez ZBK w Oleśnicy.
8. W przypadku naruszenia lub zerwania plomb z winy Użytkownika, jest on zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia ZBK w Oleśnicy. W takim przypadku zużycie wody będzie rozliczane na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody, do czasu ponownego założenia plomb.
9. ZBK w Oleśnicy ma prawo kontroli plomb, prawidłowości zamontowania wodomierzy w lokalach oraz sprawdzenia stanu technicznego wodomierzy, bez wcześniejszego powiadomienia Użytkownika.
10. W przypadku stwierdzenia poboru wody w lokalu poza wodomierzem, zużycie wody w tym lokalu będzie rozliczane w sposób następujący: cała ilość wody wynikająca z różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, a wskazaniem wodomierza głównego za okres od początku roku do czasu stwierdzenia nielegalnego poboru wody, zostanie rozliczona na ten lokal.

§ 4.

Zasady ustalania zaliczek i rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej

1. Użytkownik wnosi opłaty zaliczkowe na poczet energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości i terminach ustalonych w umowie najmu lokalu użytkowego.
2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, naliczonym przez ZBK w Oleśnicy na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększony o średni wskaźnik wzrostu cen. W przypadku pierwszego roku użytkowania budynku zaliczka zostanie ustalona w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następuje zmiana cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodująca istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzje o zmianie zaliczek podejmuje ZBK w Oleśnicy.
4. Rozliczenie kosztów w lokalach, w których są instalacje c.o. i c.w.u. rozlicza ZBK w Oleśnicy.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania odbywać się będzie na podstawie wskazań ciepłomierza i uwzględniać będzie koszty zmienne ustalone przez Dostawcę.
6. Koszty stałe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni grzewczej danego lokalu.

7. Użytkownik zobowiązany jest ponosić koszty za podgrzanie wody wodociągowej, wg wskazań wodomierzy indywidualnych do wody cieplej.
8. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonuje się dzieląc sumę kosztów stałych i zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym na podgrzanie zimnej wody przez ilość wody zimnej pobranej do podgrzania w tym okresie. Ilość wody zostaje wyliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych do wody cieplej.
9. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej.
10. Nadpłaty wynikające z rozliczenia w/w kosztów zaliczone będą na poczet bieżących opłat związanych z utrzymaniem lokalu.
11. Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie opłat ustalonych za korzystanie z lokalu.

§ 5.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej użytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przyjmowane są w siedzibie ZBK w Oleśnicy.
2. Reklamacje rozpatrywane są przez ZBK w Oleśnicy w terminie 30 dni od daty zgłoszenia.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZBK w Oleśnicy w przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, ciepłomierza, zaworu termostaticznego itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Uszkodzenia, o których mowa powyżej, a powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika, ZBK w Oleśnicy usuwa nieodpłatnie. Każda samowolna ingerencja Użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody ZBK w Oleśnicy, a w szczególności:
 - 1/ zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - 2/ demontaż grzejników lub likwidacja;
 - 3/ usunięcie wody z instalacji c.o.;
 - 4/ zmiana ustawień wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych;
 - 5/ uszkodzenie miernika ciepła/wodomierza oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej;powoduje rażące naruszenie obowiązków Użytkownika.
4. Użytkownik zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez ZBK w Oleśnicy. W przeciwnym razie ZBK w Oleśnicy zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu poprzedniego, a poniesionymi kosztami obciąży Użytkownika.