

**UMOWA NAJMU**  
**NR ... / GN / 2023**

zawarta w dniu ..... r. w Gryfinie pomiędzy:

**Powiatem Gryfińskim**, z siedzibą w Gryfinie przy ul. Sprzymierzonych 4,  
NIP: 858-15-63-280, REGON 811683965, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu  
w Gryfinie, w imieniu którego występują:

- ..... – .....,

- ..... – .....,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

....., z siedzibą w .....,  
NIP: ....., REGON: ....., reprezentowanym przez:

- ..... – .....,

- ..... – .....,

zwanym dalej **Najemcą**.

**§ 1**

Umowa zawierana jest na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Powiatu w Gryfinie  
z dnia .....

**§ 2**

1. Przedmiotem umowy jest oddanie w najem nieruchomości zabudowanej, oznaczonej numerem działki 336/5 o pow. 3,6548 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Daleszewo, gmina Gryfino, oraz ruchomości, stanowiących własność Powiatu Gryfińskiego, na potrzeby prowadzenia Domu Pomocy Społecznej dla 81 osób przewlekle somatycznie chorych w Dębcach.
2. Wynajęta nieruchomość i ruchomości w okresie najmu nadal pozostają własnością Wynajmującego.
3. Przekazanie – przejęcie przedmiotu niniejszej umowy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego według stanu na dzień 01.01.2023 r., sporządzonego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, tj. **od dnia .....**  
**do dnia .....** w związku z realizacją zadania w zakresie pomocy społecznej pn.  
„Prowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Dębcach dla 81 osób przewlekle somatycznie  
chorych” na zasadach określonych w umowie nr ....., z dnia .....

**§ 4**

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać **czynsz za najem** w wysokości ..... **zł brutto** (słownie: .....).
2. Czynsz najmu płatny jest rocznie, w terminie do 31 marca każdego roku, przez okres trwania umowy najmu, bez wezwania, na rachunek bankowy Wynajmującego: **nr 61 2030 0045 1110 0000 0194 1820**.
3. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na podany powyżej rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.

4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu przekraczającej okres 2 miesięcy i nie uregulowaniu należności w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym terminie, nie krótszym niż jeden miesiąc, Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu, numer identyfikacji podatkowej Najemcy **NIP: .....**
6. Faktura, o której mowa w ust. 5, winna zawierać następujące dane: **Sprzedawca:** Powiat Gryfiński, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino, NIP: 858-15-63-280, **Wystawca:** Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino.

## § 5

1. Czynsz najmu może być waloryzowany nie częściej niż raz w roku w oparciu o stosowne obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług. Waloryzacja taka nie stanowi zmiany warunków umowy.
2. Czynsz najmu może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT).

## § 6

1. Najemca poza czynszem ustalonym w § 4, obowiązany jest uiszczać podatki i zobowiązania publiczno-prawne oraz inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu najmu, w szczególności podatek od nieruchomości.
2. Wszelkie koszty (media) i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu przez cały okres najmu ponosić będzie Najemca wedle wskazań dostawców usług i w terminach przez nich wskazanych na podstawie otrzymywanych faktur.
3. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych wskazanych przez Wynajmującego i dostawców mediów.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w nieruchomości na skutek włamania, pożaru, kradzieży czy zalania.

## § 7

1. Najemca będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na własny koszt i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu oraz oddawać go w używanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przedmiot najmu może być wykorzystywany na działalność związaną ze świadczeniem na rzecz mieszkańców Domu Pomocy Społecznej usług w zakresie potrzeb bytowych, opiekuńczych, wspomagających w zakresie rehabilitacji, opieki lekarskiej i pielęgniarstwa, w szczególności taką jak: punkt sprzedaży detalicznej, świetlica, kawiarnia, warsztaty usługowe i inną działalność gospodarczą, w tym prowadzoną przez osoby trzecie.
3. Ponadto Najemca zobowiązany jest do:
  - a. ponoszenia kosztów konserwacji, bieżących napraw i przeglądów urządzeń oraz instalacji zlokalizowanych na terenie przedmiotu umowy, a także realizacji zaleceń pokontrolnych w tym zakresie,
  - b. wykonywania obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, określonych w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w szczególności w art. 4 ust. 1, tj. przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych, wyposażenia przedmiotu umowy w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,

- zapewnienia osobom przebywającym na terenie przedmiotu umowy bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji, przygotowania przedmiotu umowy do prowadzenia akcji ratowniczej, a także realizacji zaleceń pokontrolnych w tym zakresie,
- c. używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i należytą starannością,
  - d. prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i dokonywania przeglądów technicznych budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, a także realizacji zaleceń pokontrolnych w tym zakresie,
  - e. utrzymywania przedmiotu umowy w należytym stanie sanitarnym i technicznym,
  - f. likwidacji zniszczeń powstałych w czasie trwania umowy najmu.
4. Najemca może dokonywać remontów i ulepszeń we własnym zakresie i na koszt własny bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów, przy czym:
- a. jako remont rozumie się wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym, zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - b. jako ulepszenie rozumie się działania określone w art. 31 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
5. Po zakończeniu umowy, wykonane przez Najemcę nakłady, o których mowa w ust. 4, przechodzą na własność Wynajmującego.
6. Na czas trwania niniejszej umowy, środki trwałe i ich wartości oddane do używania na mocy niniejszej umowy, Najemca zalicza do jego aktywów trwałych.
7. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do wydatkowania, począwszy od dnia 01 stycznia 2024 r., kwoty odpisu amortyzacyjnego na odtworzenie przekazanego do używania na mocy niniejszej umowy mienia stanowiącego własność Powiatu Gryfińskiego i rozliczenia się z tego zadania do 15 stycznia roku następującego po dokonaniu odpisu amortyzacyjnym, pod rygorem cofnięcia zgody Wynajmującego na dokonanie odpisu amortyzacyjnego w kolejnych latach, przy czym:
- a. na remonty i ulepszenia Najemca zobowiązany jest do wydatkowania rocznie co najmniej 60 % odpisu amortyzacyjnego.
8. Przez spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 7, rozumie się poniesienie przez Najemcę wydatków wyłącznie na wskazane cele:
- a. przebudowę (czyli zmianę – poprawienie istniejącego stanu), rozbudowę (powiększenie, rozszerzenie), rekonstrukcję (odtworzenie, odbudowanie), adaptację (przystosowanie, przerobienie), modernizację (unowocześnienie) w szczególności przekazanych budynków i budowli, a także innych środków trwałych,
  - b. zakup składników majątkowych, których cena jednostkowa nabycia lub wytworzenia przekracza wartość ustaloną w przepisach o podatku dochodowym dla celów amortyzacji, podlegających wpisowi do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

## § 8

1. Wszelkie zakupy mienia (ruchomego i nieruchomego) nabyte w trakcie trwania niniejszej umowy przez Najemcę ze środków finansowych stanowiących dotację celową udzieloną przez Wynajmującego na realizację zadania, o którym mowa w § 3, stanowią własność Wynajmującego.

2. Kopię stosownej dokumentacji dot. czynności, o której mowa w pkt 1, należy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni, przekazać do wiadomości Wynajmującego.

## **§ 9**

Każde ulepszenie i remont przedmiotu najmu oraz sposób ich finansowania wymagają uprzedniego uzgodnienia przez strony w formie pisemnej. W tym celu, Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu informacje określone w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

## **§ 10**

1. Najemca zobowiązany jest:
  - a. raz do roku w terminie do 15 grudnia każdego roku przeprowadzić inwentaryzację wszystkich składników przedmiotu umowy według stanu na 30 listopada oraz rozliczenia inwentaryzacji za rok poprzedni,
  - b. po wypowiedzeniu lub wygaśnięciu umowy, w ciągu 15 dni od dnia zakończenia umowy, przeprowadzić inwentaryzację wszystkich składników przedmiotu umowy według stanu na dzień zakończenia umowy oraz rozliczenia inwentaryzacji za rok poprzedni,i przekazać informację w powyższym zakresie i ww. terminach, w dwóch egzemplarzach do wiadomości Wynajmującego za pośrednictwem Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Gryfinie.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, winny obejmować między innymi: arkusze spisowe, protokół z inwentaryzacji, zestawienie różnic inwentaryzacyjnych wraz z wyjaśnieniami, sprawozdanie końcowe oraz podstawę przeprowadzonej inwentaryzacji (zarządzenie).
3. Na wezwanie Zespołu spisowego Starostwa Powiatowego w Gryfinie, Najemca zobowiązany jest potwierdzić saldo (stan) obcych składników majątkowych (otrzymanych z Powiatu Gryfińskiego).
4. Likwidacja wybrakowanych poszczególnych składników majątku, których wartość przekracza powyżej wartości środka trwałego, może być dokonana po przedłożeniu orzeczenia rzeczoznawcy majątkowego jedynie za zgodą Wynajmującego. O likwidacji pozostałych składników majątku będącego przedmiotem najmu, Najemca powiadamia niezwłocznie Wynajmującego.
5. Koszty napraw składników mienia ruchomego obciążają Najemcę.

## **§ 11**

1. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 3, na podstawie porozumienia stron.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień umowy. Wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez Wynajmującego pokrywa Najemca.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym również w przypadku, gdy Najemca nie spełni któregośkolwiek z punktów oferty na realizacją zadania, o którym mowa w § 3.

## **§ 12**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania przedmiotu najmu, zgodnie z przeznaczeniem terenu i warunkami niniejszej umowy. Dla realizacji tego uprawnienia, Wynajmujący ma w szczególności prawo wstępu na wynajęte nieruchomości. Ponadto Najemca, na żądanie Wynajmującego

jest zobowiązany do złożenia stosownego oświadczenia o sposobie wykorzystywania wynajętych nieruchomości.

2. Jeżeli Najemca wykorzystuje przedmiot najmu sprzecznie z umową lub narusza inne warunki umowy, Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i wydać przedmiot najmu wolny od jakichkolwiek zobowiązań w terminie 2 tygodni.

### § 13

Po zakończeniu niniejszej umowy oraz w przypadku jej wcześniejszego rozwiązania, Najemca zobowiązany jest w terminie 2 tygodni rozliczyć się z Wynajmującym i wydać przedmiot najmu wolny od jakichkolwiek zobowiązań, w stanie nie pogorszonym, poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji. Jednocześnie Najemca zobowiązany jest do inwentaryzacji i wydania nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu umowy zgodnie z § 10 umowy, według stanu początkowego nieruchomości, a w przypadku braku takiej możliwości, do zwrotu ich wartości według wartości w dniu oddania przedmiotu umowy w najem.

### § 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, zawartej w formie aneksu, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

### § 15

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

.....  
/Wynajmujący/

.....  
/Najemca/

Załącznik nr 1  
do umowy najmu nr .../ GN/2023  
z dnia ..... r.

L.p.	Wykaz prac planowanych do realizacji	Koszt	Źródło finansowania	Termin realizacji	Prace remontowe / ulepszenia