

Załącznik Nr 1
do umowy najmu
z dnia

Przedmiotem umowy najmu jest nieruchomość zabudowana położona w Płocku przy ul. Sienkiewicza 26, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 574/2. W skład nieruchomości wchodzi:

- a/ działka gruntu o powierzchni 2831 m²,
- b/ budynek główny murowany 3 kondygnacyjny o pow. 908,33 m² + piwnice 75,80 m²,
- c) budynek murowany, parterowy o pow. 169,39 m²
- d) dwa garaże o pow. 21 m² każdy.

Budynek główny przy ul. Sienkiewicza 26 znajduje się w strefie wpisanej do rejestru zabytków i ewidencji dóbr kultury Urzędu Miasta Płocka. Kubatura budynku ~ 13.000 m³. Wykonany jest w technologii tradycyjnej:

- ściany konstrukcyjno-osłonowe o grubości 70 cm z cegły
- niektóre ściany działowe – drewniane otrzcinowane pokryte tynkiem wapienno-piaskowym
- stropy – w części klatki schodowej ceramiczne odcinkowe w pozostałej części budynku drewniane
- więźba dachowa – konstrukcja drewniana w dobrym stanie
- pokrycie dachowe – blacha trapezowa bez przecieków i nieszczelności
- wysokość kondygnacji naziemnych – 3,5 m
- posadzki – stan ogólny zły
- stolarka okienna – stan ogólny zły
- stolarka drzwiowa – stan ogólny zły
- instalacje c.o, wod-kan, elektryczna – stan ogólny zły
- obróbki blacharski, rury spustowe – stan ogólny zły
- elewacje – ogólny stan dobry, wymagane miejscowe uzupełnienia tynków i malowanie

Od strony północno-zachodniej poprzez łącznik (2,1x3,0m) budynek połączony jest z dobudówką (30 x 6 m) jednokondygnacyjną, niepodpiwniczoną z płaskim stropodachem. Budynek-dobudówka wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną wodno-kanalizacyjną – stan ogólny instalacji zły. Stolarka okienna, posadzki oraz tynki – stan ogólny zły.

**UMOWA NAJMU
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ**

zawarta w dniu w Płocku pomiędzy:

.....

.....
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, a:

.....

.....
zwanym w treści umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Uchwały Nr 435/XXII/04 Rady Miasta Płocka z dnia 16.03.2004 r. oddaje Najemcy nieruchomość zabudowaną położoną w Płocku przy ul. Sienkiewicza 26, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 574/2.

2. W skład nieruchomości, o której mowa w ust. 1 wchodzi:

a/ działka gruntu o powierzchni 2831 m²,

b/ budynek główny murowany 3 kondygnacyjny o pow. 908,33 m² + piwnice 75,80 m²,

c) budynek murowany, parterowy o pow. 169,39 m²

d) dwa garaże o pow. 21 m² każdy.

3. Szczegółowy opis nieruchomości oraz jej stanu technicznego zawiera Załącznik Nr 1.

4. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele działalności oświatowej.

§2

Wynajmujący oddaje Najemcy całą wymienioną w §1 nieruchomość do używania z przeznaczeniem na cele oświatowe.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na czas od 2004 r. do 31.08.2034 r.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem:

a/ 3 miesięcznym w przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z postanowień umowy,

b/ 6-cio miesięcznym ze skutkiem na koniec roku szkolnego, w przypadku takich zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które nie dadzą możliwości dalszego użytkowania nieruchomości przez Najemcę.

§4

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu płatnego od 1 września 2004 r. w wysokości:

a/ 0,50 zł/m² netto + VAT miesięcznie za najem działki gruntu o powierzchni 2831 m²,

b/ 3,50 zł/m² netto + VAT miesięcznie za najem budynku głównego o pow. 908,33 m² + piwnice 75,80 m²,

c) 1,00 zł/m² netto + VAT miesięcznie za najem budynku parterowego o pow. 169,39 m²,

d) 1,00 zł/m² netto + VAT miesięcznie za najem garaży o pow. 21 m² każdy.

2. Oprócz czynszu za najem Najemca zobowiązany jest ponosić koszty i opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości, w szczególności opłaty za centralne ogrzewanie, zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, energię elektryczną, płatne bezpośrednio do dostawców tych mediów według zawartych pomiędzy Najemcą a dostawcami stosownych umów oraz koszty konserwacji i napraw bieżących.

3. Wynajmującemu przysługuje prawo do corocznej waloryzacji stawek czynszu zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.

4. Zapłata czynszu następować będzie z góry na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego na jego rachunek bankowy wskazany odrębnie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia Najemcy.

5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Najemcy.

6. Zmiany stawek czynszu, o których mowa w ust. 1 dokonywane będą w drodze pisemnego aneksu do umowy i tylko w zakresie przewidzianym w ust. 3.

§5

Najemca zobowiązany jest do utrzymywania na terenie nieruchomości czystości i porządku /w tym konserwacji zieleni oraz odśnieżania/.

§6

1. Najemca uprawniony jest do przystosowania budynku do potrzeb związanych z prowadzoną działalnością oświatową zgodnie z projektem robót remontowo-adaptacyjnych opracowanym w porozumieniu z Wynajmującym.

2. Najemca zobowiązany jest w czasie nie dłuższym niż 1,5 roku od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego do wykonania następujących robót:

- sprawdzenia i dostosowania stropów w budynkach do wymogów obciążeniowych dla szkół,
- wymiany posadzek,
- wymiany stolarki okiennej,
- wymiany i renowacji stolarki drzwiowej,
- wymiany instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej,
- wymiany obróbek blacharskich, rur spustowych,
- miejscowego uzupełnienia tynków i malowania elewacji,

3. Koszt remontu o którym mowa w ust. 2 określą kosztorysy sporządzone przez Najemcę zatwierdzone przez Wynajmującego, będące integralną częścią projektu remontowego.

§7

1. Wymienione w §6 prace winny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dokumentacja techniczna winna być uzgodniona i zatwierdzona przez Wynajmującego.

2. Po wykonaniu prac remontowych o których mowa w §6 ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest zgłosić fakt zakończenia robót Wynajmującemu celem sporządzenia protokołu.

§8

1. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddawać nieruchomości w całości bądź w części osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego użytkowania.

2. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości rocznego czynszu przysługującego Wynajmującemu z tytułu najmu budynku głównego.

§9

Wydanie nieruchomości Najemcy nastąpi w dniu po podpisaniu przez strony umowy protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego Załącznik Nr 2 do umowy.

§10

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrócenia nieruchomości Wynajmującemu z zachowaniem formy protokolarnej, w stanie nie pogorszonym, ponad normalne zużycie od opisanego w protokole o którym mowa w § 7 ust. 2 oraz Załączniku Nr 1 do umowy.

2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na remont i adaptacje nieruchomości wymienionych w § 6, chyba, że umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po jego stronie przed upływem okresu o którym mowa w §3 ust. 1 za wyjątkiem sytuacji określonej w §3 ust. 2 pkt. b .

3. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do zapłaty wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200% ostatniej stawki czynszu najmu miesięcznie.

§11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13

Spółka „Logos” zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego oraz Gminy Płock związanych z najmem lokali użytkowych w budynku przy ul. Pl. Dąbrowskiego 2.

§14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA