

UCHWAŁA NR 835/2018
ZARZĄDU POWIATU W POLICACH

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

**w sprawie zawarcia na czas oznaczony 3 lat umowy najmu lokalu użytkowego
położonego w budynku Starostwa Powiatowego w Policach przy ul. Tanowskiej 8**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1868 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 25b w związku z art. 25 ust. 2 i art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie z panią Mariolą Kempą, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „Sklep Spożywczy „Paula” Mariola Kempa” z siedzibą w Policach 72-010 przy ul. Piłsudskiego nr 12c lok. 5, NIP 955-141-98-28, wpisaną do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, na czas oznaczony 3 lat umowy najmu lokalu użytkowego, stanowiącego własność Powiatu Polickiego, położonego w budynku Starostwa Powiatowego w Policach przy ul. Tanowskiej 8.

§ 2. Projekt umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 1, stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Administracji i Organizacji Starostwa Powiatowego w Policach.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Sekretarzowi Powiatu Polickiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UMOWA NAJMU

zawarta w Policach w dniu ... kwietnia 2018 r.

pomiędzy

Powiatem Polickim, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Policach, z siedzibą w Policach (72-010) przy ul. Tanowskiej 8, w imieniu którego działają:

1. Mariusz Sarnecki – Wicestarosta Policki,
 2. Beata Chmielewska – Członek Zarządu,
- zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

panią Mariolą Kempą, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „Sklep Spożywczy „Paula” Mariola Kempa” z siedzibą w Policach 72-010 przy ul. Piłsudskiego nr 12c lok. 5, NIP 955-141-98-28, wpisaną do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, zwanym dalej „Najemcą”,

o następującej treści:

§ 1.1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, zwany dalej „lokałem”, znajdujący się w budynku Starostwa Powiatowego w Policach położonym przy ul. Tanowskiej 8, o powierzchni użytkowej 22,52 m².

2. Przekazywanie lokalu następuje na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, które określają stan techniczny i wyposażenie lokalu, a także stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

3. Najemcy przysługuje prawo do bezpłatnego korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku zlokalizowanych w budynku.

§ 2.1. Wynajmujący oddaje w najem lokal, a Najemca lokal ten przyjmuje.

2. Lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę do prowadzenia w nim jego działalności gospodarczej w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu.

3. W okresie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do zachowania ciągłości prowadzonej działalności.

4. Udział powierzchni lokalu wraz z częścią wspólną w ogólnej powierzchni budynku wynosi 0,68 %.

§ 3.1. Za najem lokalu Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz w kwocie 225,20 zł, wynikającej z przemnożenia wielkości powierzchni użytkowej lokalu 22,52 m² przez stawkę w wysokości 10,00 zł/m², powiększonej o podatek VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.

2. Poza czynszem, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, w szczególności za:

- 1) dostawę zimnej i ciepłej wody;

- 2) odprowadzanie ścieków;
- 3) dostawę energii cieplnej i elektrycznej;
- 4) odbiór i wywóz odpadów;

proporcjonalnie do udziału, o którym mowa w § 2 ust. 4, przy czym rozliczenie powierzchni użytkowej budynku, służące ustaleniu wielkości udziałów powierzchni poszczególnych lokali w ogólnej powierzchni budynku oraz określeniu wysokości opłat eksploatacyjnych, zawiera załącznik do umowy.

3. Najemca będzie obciążany czynszem i opłatami eksploatacyjnymi, o których mowa w ust. 1 i 2, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego za każdy miesiąc najmu lokalu.

4. Należności, o których mowa w ust. 3, Najemca zobowiązuje się płacić przelewem w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego, przy czym w przypadku niedotrzymania tego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą należności wynikających z umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może umowę rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4. 1. Stawka czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1, podlega corocznej waloryzacji, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego rok, w którym stawki są waloryzowane, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2. W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu płatności czynszu Najemca jest zobowiązany do zapłacenia odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.

3. W razie podwyższenia innych należnych opłat eksploatacyjnych Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia tych opłat wraz z przyczyną i terminem ich podwyższenia.

4. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na podniesienie czynszu wg waloryzowanej stawki i ponoszenie opłat eksploatacyjnych w nowej wysokości określonej w zestawieniu, o którym mowa w ust. 3, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5. 1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z instalacji i urządzeń należących do wyposażenia lokalu.

2. Wynajmującego obciąża w szczególności:

- 1) utrzymywanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń oraz otoczenia budynku, służących do wspólnego użytku;
- 2) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów jego wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Najemcy;
- 3) naprawa i konserwacja budynku.

3. Wynajmujący powinien wydać Najemcy lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.

4. Jeżeli lokal ulegnie zniszczeniu z powodu okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, Wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6. 1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

2. Najemcę obciążają drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokalu.

3. Do drobnych nakładów, o których mowa w ust. 2, należy w szczególności naprawa i konserwacja:

- 1) posadzek i wykładzin;
- 2) tynków oraz okładzin ścian i sufitów;
- 3) okien i drzwi;
- 4) instalacji i urządzeń technicznych;
- 5) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez m.in. malowanie lub tapetowanie.

4. Poza naprawami i konserwacją, o których mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest również do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

5. Wykonanie przez Najemcę remontów w lokalu, przekraczających zakres obowiązków określonych w ust. 2, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a także ustalenia zakresu i warunków ich wykonania oraz sposobu i zasad rozliczenia ich kosztów.

§ 7.1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca ma obowiązek niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w celu jej usunięcia.

2. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, przy czym z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania;
- 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę, na jego koszt i ryzyko.

§ 8.1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może czynić w lokalu zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem lokalu.

2. Jeżeli Najemca ulepszył lokal, Wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 9.1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym oraz wolnym od osób i rzeczy, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

2. Jeżeli Najemca oddał innej osobie lokal do bezpłatnego używania obowiązek, o którym mowa w ust. 1, ciąży także na tej osobie.

§ 10. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany oraz stwierdza, iż znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 11.1. Lokal powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może lokalu podnająć albo oddać go w bezpłatne używanie osobie trzeciej.

3. O wszelkich zmianach w sposobie i zakresie korzystania z lokalu Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić na piśmie Wynajmującego.

§ 12. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat i wiąże strony od dnia 6 maja 2018 r. do 5 maja 2021 r.

2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub w każdym czasie za zgodą stron.

3. Naruszenie postanowień umowy przez którąkolwiek ze stron może stanowić podstawę do jej rozwiązania bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 13. Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacania podatków z tytułu niniejszej umowy.

§ 14. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16. Spory mogące wynikać z umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Uzasadnienie.

Projekt uchwały przedkłada Sekretarz Powiatu Polickiego w trybie § 67 ust. 1 Statutu Powiatu Polickiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 5579).

Zgodnie z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1868 z późn. zm.) do zadań zarządu powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu.

Natomiast przepisy art. 25b oraz art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) stanowią odpowiednio m.in., że:

- 1) powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu, przy czym przepisy art. 25 ust. 2 stosuje się odpowiednio;
- 2) gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1.

Ponadto w myśl art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu, a w szczególności wynajmuje nieruchomości wchodzące w skład zasobu.

Obecnym najemcą lokalu użytkowego, położonego na parterze budynku Starostwa Powiatowego w Policach przy ul. Tanowskiej 8 jest pani Mariola Kempa, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „Sklep Spożywczy „Paula” Mariola Kempa” z siedzibą w Policach 72-010 przy ul. Piłsudskiego nr 12c lok. 5, NIP 955-141-98-28, na podstawie umowy nr 250/AO/2013 z dnia 6 maja 2013 r. zawartej w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego na czas oznaczony 5 lat, tj. od dnia 6 maja 2013 r. do 5 maja 2018 r.

Pani Mariola Kempa, pismem z dnia 12 marca 2018 r., które do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynęło w dniu 14 marca 2018 r., zwróciła się z prośbą o zawarcie umowy najmu na następne 3 lata.

W związku z powyższym zachodzi potrzeba podjęcia przez Zarząd Powiatu w Policach uchwały w tej sprawie.

Podjęcie przez Zarząd Powiatu w Policach przedmiotowej uchwały nie rodzi dodatkowych skutków finansowych dla budżetu Powiatu Polickiego.