

Umowa najmu - wzór

zawarta w dniu pomiędzy:

MIASTO BIAŁYSTOK, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP: 966 211 72 20 w imieniu którego występuje Zespół Szkół Zawodowych Nr 2 im. kpt. Władysława Wysockiego, ul. Świętojańska 1, 15-082 Białystok, reprezentowany przez:

Dyrektora Szkoły – **mgr Kazimierza Wróblewskiego**,

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a

.....
.....
zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest wyłącznym zarządcą nieruchomości, będącej w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Zawodowych Nr 2 w Białymstoku przy ul. Świętojańskiej 1 i jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia znajdującego się na parterze budynku szkoły o powierzchni użytkowej 21,64 m² na sklepik szkolny.
2. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej – sklepik szkolny.
3. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia **01 października 2023r. do dnia 30 września 2026r.**

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości: (słownie:.....) netto plus podatek VAT.
Kwota miesięcznego czynszu będzie obowiązywała od września do końca czerwca każdego roku. W okresie wakacyjnym tj. lipiec, sierpień czynsz będzie wynosić 10% wylicytowanej stawki, zgodnie z § 2 ust. 5 Zarządzenia nr 285/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej zasób Miasta Białystok.
2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 płatny będzie z dołu, w terminie 14 dni od dnia poprawnie wystawionej przez Wynajmującego faktury, na konto Wynajmującego wskazane w fakturze. Za datę płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego szkoły.
3. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie należności najmu naliczane będą odsetki ustawowe. Udzielenie przez Wynajmującego dodatkowych terminów płatności nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. W kwocie czynszu zostały zawarte opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu, a w szczególności: opłata za wodę i ścieki, opłata za energię cieplną. Koszty energii elektrycznej pokrywa Najemca wg. wskazań podlicznika **Nr BE 001972018**
5. W okresach nadzwyczajnych stawka czynszu może ulec zmniejszeniu na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku

§ 4

1. W związku z wynajęciem pomieszczenia o którym mowa w § 2 ust. 1, 2, 3 Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia świadczeń dodatkowych:
 - a) udostępnienie energii elektrycznej,
 - b) możliwość korzystania z energii cieplnej,
 - c) przyjmowanie ścieków,
 - d) udostępnienie dojazdu, ewakuacji i dojazdu do przedmiotu najmu,
 - e) umożliwienie oznakowania siedziby firmy prowadzonej przez Najemcę w sposób uzgodniony z Wynajmującym,).
2. Rozliczenie dodatkowych świadczeń dokonywane będzie w sposób następujący:
 - a) za wywóz własnych nieczystości koszt ponosi Najemca,
 - b) koszt pobranej energii elektrycznej ponosi Najemca wg. wskazań podlicznika za każdy kwartał na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego (stan kWh na dzień 01.10.2023 r.)

§ 5

1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmujący może odstąpić od waloryzacji stawki czynszu w przypadku gdy koszty wprowadzenia waloryzacji przewyższają przychody z waloryzacji.

§ 6

Opłaty skarbowe i podatek od nieruchomości z tytułu najmu ponosi Najemca.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) korzystania z przedmiotu najmu na cele określone w niniejszej umowie,
 - b) godziny otwarcia sklepiku od 8:00 do 15:00,
 - c) przestrzegania przepisów bhp i p.poż. obowiązujących u Wynajmującego, przepisów prawa budowlanego,
 - d) prowadzenie działalności zgodnie z przepisami i wymogami Sanepidu,
 - e) wyposażenia sklepiku w niezbędny sprzęt i meble,
 - f) terminowego uiszczania czynszu,
 - g) niedokonywania zmian funkcjonalnych bez zgody Wynajmującego,
 - h) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt remontów bieżących oraz konserwacji urządzeń związanych z przedmiotem najmu.
2. Najemca oświadcza, że ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w czasie korzystania z przedmiotu najmu.
3. Na Najemcy spoczywa obowiązek utrzymania czystości i porządku na terenie wynajmowanej powierzchni, oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
4. Najemca może dokonywać nakładów na wynajmowaną powierzchnię wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego (przeróbki lokalu).
5. Wszelkie uszkodzenia powstałe w trakcie najmu usuwa Najemca lub ponosi ich koszt, zgodnie z fakturą opisaną przez Wynajmującego

§ 8

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w formie pisemnej bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca :
 - a) użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - b) użytkuje przedmiot umowy w sposób narażający na jego utratę lub uszkodzenie.
 - c) Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.
3. Najemca może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Wynajmujący nie wykonuje obowiązków wynikających z umowy.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy z ważnych przyczyn za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia lub w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
5. Zarówno wypowiedzenie jak i porozumienie stron powinno być dokonane w formie pisemnej.

§ 9

1. Wszelkie faktury, pisma, powiadomienia będą sporządzane na piśmie i przekazywane do rąk drugiej Strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania takiego powiadomienia lub wysłane listem poleconym na wskazany adres.

§ 10

W przypadkach szczególnych nie ujętych w umowie najmu, stosuje się przepisy obowiązującego w danym okresie Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie warunków umów najmu.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 12

Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 13

Z chwilą rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest przekazać lokal odnowiony i doprowadzony do stanu w jakim był wynajęty. O ile Najemca nie wykona powyższego, Wynajmujący będzie miał prawo żądać od Najemcy zwrotu poniesionych kosztów na doprowadzenie lokalu do stanu pierwotnego.

§ 14

Najemca zobowiązuje się, oferować w sklepiku asortyment nie zagrażający zdrowiu i życiu uczniów, powinien on obejmować „zdrową żywność” wg. Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dn. 26 lipca 2016r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty (Dz. U. z 2016r. poz. 1154) oraz ustawy z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia i innymi aktami wykonawczymi do tej ustawy (Dz. U. z 2022 r., poz. 2132).

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, dwa Najemca.

.....
Wynajmujący:

.....
Najemca: