Umowa Nr .../2024/ZSZ2

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 – **Kazimierza Wróblewskiego,**
zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,
a
…… prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
……..NIP: …….., REGON: ……
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 pomieszczeń gospodarczych w budynku szkoły o powierzchni użytkowej 103,00 m².
2. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczo – usługowej.
3. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 20 września 2024r. do dnia 19 września 2027.

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości …… zł (słownie: …… złotych ……. groszy) netto plus podatek VAT miesięcznie przez okres na który zawarto umowę.
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. Koszt energii elektrycznej pokrywa Najemca wg. wskazań podlicznika Nr ……

§ 4

1. W związku z wynajęciem pomieszczeń o których 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 dojścia, ewakuacji i dojazdu do przedmiotu najmu,
   e) umożliwienie oznakowania siedziby firmy prowadzonej przez Najemcę w sposób uzgodniony z Wynajmującym,
   f) udostępnienie WC (wspólnie z użytkownikami szkoły).
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 20.09.2024r.)

§ 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

1. Opłaty skarbowe i podatek od nieruchomości z tytułu najmu ponosi Najemca.
2. Najemca zobowiązuje się , zgodnie z przepisami ustawy z dn. 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016r. poz. 716 z późn. zm.) w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 lub deklaracji na podatek od nieruchomości DN-1 w Departamencie Finansów Urzędu Miejskiego w Białymstoku ul. Słonimska 1, pok. 19 Biuro Obsługi Interesanta. Najemca zobowiązuje się ponadto, do terminowego regulowania podatku od nieruchomości.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:
a) korzystania z przedmiotu najmu na cele określone w niniejszej umowie,
b) przestrzegania przepisów bhp i p. poż. obowiązujących u Wynajmującego,
c) terminowego uiszczania czynszu,
d) niedokonywania zmian funkcjonalnych bez zgody Wynajmującego.
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.
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

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

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

....

Wynajmujący: Najemca: