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 września 2025 r. do dnia 31 sierpnia 2028 r.**

§ 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 dojścia, 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 01.09.2025 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:

Parafki podpisujących umowę:

Wydanie nr 1 z dnia .....2025 roku