

UMOWA NAJMU /projekt/

zawarta w dniu2021 roku pomiędzy:

Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP: 9662117220 w imieniu którego występuje Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Sybiraków w Białymstoku, ul. Częstochowska 6A, 15-459 Białystok reprezentowana przez Dyrektora Szkoły mgr Zbigniewa Klimowicza zwanego dalej „WYNAJMUJĄCYM”,

a

.....
.....
reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej części „NAJEMCĄ”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia o powierzchni 9m² z przeznaczeniem na prowadzenie sklepiku szkolnego na I piętrze oraz najem powierzchni użytkowej 1 m² z przeznaczeniem na automat sprzedający w budynku Szkoły Podstawowej Nr 4 im. Sybiraków w Białymstoku przy ul. Częstochowskiej 6A.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do 3 lat
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - a. Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
 - b. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
 - c. Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - d. Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.
4. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z w/w zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 3

1. Ustalony w drodze przetargu miesięczny czynsz najmu wynosi:
.....zł netto (słownie: netto) plus 23% VAT.
2. Czynsz Najemca płacić będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Ustalona w przetargu kwota miesięcznego czynszu będzie obowiązywała w miesiącach roku szkolnego od września do czerwca. W miesiącach wakacyjnych (lipiec i sierpień) czynsz będzie wynosił 10 % wylicytowanej stawki.
4. Z najmem lokalu związane jest prawo Najemcy do korzystania z energii, wody, ścieków, wywozu nieczystości oraz centralnego ogrzewania.

5. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. W przypadku niezapłacenia w terminie opłat, o których mowa w pkt. 1 i 4, Wynajmujący bez dodatkowego zawiadomienia będzie doliczał odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.
7. Działając w oparciu o uchwałę NR XVIII/274/19 Rady Miasta Białystok z dnia 9 grudnia 2019 r. od 1 stycznia 2020 r. będzie naliczana rekompensata 40 euro za opóźnienie zapłaty choćby jeden dzień w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013r.
8. W okresach nadzwyczajnych stawka czynszu może ulec zmniejszeniu na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku

§ 4

Czynsz najmu podlega waloryzacji ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy oraz dostosowania do aktualnych cen rynkowych. Zmiana czynszu obowiązuje od następnego miesiąca kalendarzowego po poinformowaniu Najemcy i nie wymaga aneksu do umowy.

§ 5

1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez:
 - a. podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy dotychczasowego najemcę oraz jego współmałżonka lub wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej oraz współnika, który przystąpił do spółki cywilnej,
 - b. podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców nieruchomości,
 - c. cesję praw i obowiązków wynikających z umowy najmu na nabywcę nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec Wynajmującego.

§ 6

Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomość wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal, powierzchnie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do zainstalowania automatu nowoczesnego i energooszczędnego.
3. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z montażem, konserwacją, utrzymaniem i naprawą automatu.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania automatu w należyтым porządku i sprawności technicznej oraz zapewnienia czystości w jego otoczeniu.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.

6. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać przedmioty najmu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do przestrzegania następujących zasad:
 - a. godziny otwarcia sklepiu od 7³⁰ do 14³⁰,
 - b. prowadzenie działalności zgodnie z przepisami bhp, ppoż, Sanepidu,
 - c. utrzymanie czystości i porządku na terenie sklepiu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
 - d. konsultowanie z Dyrektorem Szkoły oferowanego asortymentu. Asortyment nie może zagrażać zdrowiu i życiu uczniów, powinien on obejmować „zdrową żywność” m.in. soki naturalne, wodę mineralną, batony i ciastka zbożowe, czekoladę pełnowartościową, owoce sezonowe i suszone, drożdżówki. W asortymencie sklepiu mogą znaleźć się również artykuły szkolne np. zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp.,
 - e. zakaz sprzedawania artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.
2. Najemca zobowiązuje się, oferować w sklepiu i automacie 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).
3. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

§ 9

Najemca zobowiązuje się, zgodnie z przepisami ustawy z dn. 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn.zm.) w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości DN-1 w Departamencie Finansów Miasta Urzędu Miejskiego w Białymstoku ul. Słonimska 1 pok. 19 Biuro Obsługi Interesanta. Najemca zobowiązuje się ponadto, do terminowego regulowania podatku od nieruchomości.

§10

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

§ 11

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

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

Wynajmujący:

Najemca: