

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu .....r. w Białymstoku między stronami:

**Miastem Białystok, NIP: 966-211-72-20 – Zespół Szkolno – Przedszkolny Nr 4 w Białymstoku, ul. Porzeczkowa 11, 15 – 815 Białystok,** reprezentowaną przez Dyrektora – Beatę Falkowską zwany dalej „Wynajmującym” a

....., ul. ...., 15-....., NIP: ..... zwanym dalej „Najemcą” o następującej treści:

reprezentowanym przez

1. ....
2. ....

zwanym **Najemcą**

## §1

1. Przedmiotem umowy są niżej wymienione pomieszczenia będące częścią budynku Zespołu Szkolno- Przedszkolnego Nr 4 w Białymstoku przy ul. Porzeczkowej 11 o łącznej powierzchni użytkowej **305,10 m<sup>2</sup>**.

a) pomieszczenie znajdujące się w piwnicy na pracownię o pow. 33,2 m<sup>2</sup>

b) pomieszczenia znajdujące się w piwnicy na pracownię, w którego skład wchodzi: pomieszczenie o pow. 70 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie znajdujące się za drzwiami o pow. 50,4 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia - 120,4 m<sup>2</sup>

c) 3 sale lekcyjne, które będą udostępniane od piątku do niedzieli poza godzinami pracy Wynajmującego.

Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności dydaktycznej.

2. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego będącego załącznikiem nr 1 do umowy.

## §2

1. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od jej zawarcia.

2. Kaucja podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem lub dzierżawą. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku

kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.

4. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

### § 3

Umowa zostaje zawarta od ..... r. na czas nieokreślony.

Umowę może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy :

1. Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
2. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
3. Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,
4. Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

W przypadku zaistnienia któregośkolwiek z ww. zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowo 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.

### § 4

Ustala się miesięczne opłaty za wynajmowane pomieszczenia:

1a) 17,00 zł netto za jedną godzinę najmu sali lekcyjnej + obowiązująca stawka podatku Vat

1b) 25,00 zł netto za jedną godzinę najmu pracowni + obowiązująca stawka podatku Vat  
płatna na rzecz Wynajmującego do 14-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

Najemca na koniec miesiąca potwierdzi pisemnie wykorzystanie sal w danym okresie rozliczeniowym. Czynsz za wynajem sal lekcyjnych będzie iloczynem faktycznych godzin najmu oraz stawki najmu za jedną godzinę.

- 1) Czynsz zawiera opłaty z tytułu eksploatacji przedmiotu najmu, korzystanie z ciągów komunikacyjnych, sanitariatów, energii elektryczną, wywóz nieczystości, wodę i ścieki, centralne ogrzewanie. Sprzątanie pomieszczeń we własnym zakresie Najemcy.
- 2) Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
- 3) Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania rachunków): .....
- 4) W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.



- 5) Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.

#### § 5

1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nie wyrażenia zgody na tę zmianę przez Najemcę, umowa ulega rozwiązaniu z okresem wypowiedzenia jak w § 3.

#### §6

1. Zmiana warunków umowy za zgodą obu stron w formie pisemnej po podpisaniu aneksu.

#### §7

Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomości wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

#### §8

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w pomieszczeniach i jego najbliższym otoczeniu.
3. 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.
4. W przypadku uszkodzenia przez Najemcę urządzeń, sprzętu lub pomocy naukowych stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu, obowiązany jest we własnym zakresie przywrócić je do stanu poprzedniego bez potrzeby wzywania i jakichkolwiek świadczeń ze strony Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa swoim słuchaczom. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za kradzież wyposażenia pomieszczeń.
5. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać wynajmowane pomieszczenia uporządkowane i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.

#### §9

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

§10

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

§11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący :**

**Najemca :**

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

powierzchni użytkowych znajdujących się w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 4 w Białymstoku przy ul. Porzeczkowej 11 wynajmowanego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności dydaktycznej sporządzony w dniu ..... r. pomiędzy:

1. .... reprezentującą  
..... będącą Najemcą lokalu zgodnie z umową z dnia ..... r., zwanym dalej Przejmującym,

a

2. Panią ..... reprezentującym Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 4 w Białymstoku, ul. Porzeczkowa 11 będącym Wynajmującym przedmiotowy lokal, zwanym dalej Przekazującym,

1. W dniu ..... Przekazujący przekazał Przejmującemu niżej wymienione pomieszczenia o łącznej powierzchni **305,10 m<sup>2</sup>**:

a) pomieszczenie znajdujące się w piwnicy na pracownię o pow. 33,2 m<sup>2</sup>

b) pomieszczenia znajdujące się w piwnicy na pracownię, w którego skład wchodzi: pomieszczenie o pow. 70 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie znajdujące się za drzwiami o pow. 50,4 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia - 120,4 m<sup>2</sup>

c) 3 sale lekcyjne, które będą udostępniane od piątku do niedzieli poza godzinami pracy Wynajmującego.

2. Przejmujący kwituje odbiór:

- ..... komplet kluczy do pomieszczeń,
- .....

3. Opis pomieszczeń i wyposażenia:

Stan techniczny pomieszczeń określa się jako dobry.

Pomieszczenie pkt.: b) i korytarz w piwnicy wyposażone w kran i zlew

Wyposażenie dodatkowe pomieszczeń we własnym zakresie Najemcy.

4. Przejmujący oświadcza, że bierze pełną odpowiedzialność za zniszczenie lub kradzież dokonaną w pomieszczeniach oraz zobowiązuje się do przestrzegania zasad właściwego korzystania z wyposażenia tam się znajdującego.

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....  
Przekazujący

.....  
Przejmujący