**WZÓR**

**UMOWA NAJMU NA CZAS OKREŚLONY**

Zawarta w dniu **…………. r.** w Białymstoku pomiędzy:

**1.** **Miastem Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP: 966-21-17-220 w imieniu którego występuje mgr Dariusz Bossowski – Dyrektor Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 2 w Białymstoku ul. Narewska 11, 15-840 Białystok.**

**- z**wanym dalej **„Wynajmującym”**,

a

**2.**

**–** zwanym dalej **„Najemcą”**

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Wynajmujący udostępni Najemcy do używania: sale lekcyjne, sale komputerowe, oraz pomieszczenie o powierzchni użytkowej 16,00 m2 z przeznaczeniem na sekretariat, mieszczące się w budynku położonym w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 2 w Białymstoku przy ul. Narewskiej 11, w okresie od **1 września 2022 r.** do **30 czerwca 2025 r.**
2. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przedmiotu najmu oraz korzystanie z energii elektrycznej, wody, ogrzewania, toalet, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz powierzchnię części elewacji budynku, która przeznaczona zostanie na umieszczenie nazwy „Najemcy”.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu na zawarcie niniejszej umowy.

**§2**

**Czynsz najmu**

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu obliczonego za każdą godzinę wykorzystania sal lekcyjnych, zgodnie z harmonogramem zajęć prowadzonych.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty:
3. …………. + VAT 23% za godzinę lekcyjną korzystania z sali lekcyjnej;
4. …………. + VAT 23% za godzinę lekcyjną korzystania z sali komputerowej.
5. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu za pomieszczenie o powierzchni 16m2 z przeznaczeniem na sekretariat w wysokości ……………… + VAT 23%. z wyłączeniem okresu od 01 lipiec do 31 sierpień, w którym czynsz za wynajem zostanie ustalony w wysokości 10% obowiązującej stawki netto + 23% VAT. zgodnie z §1 ust.1. Zarządzenia nr 326/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 7 kwietnia 2022 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej zasób Miasta Białystok.
6. Czynsz najmu płatny będzie z dołu każdego miesiąca, po wystawieniu przez Wynajmującego faktury, w terminie do 14 dni od daty wystawienia.
7. Na kwotę czynszu określonego w § 2 ust. 1, 2 i 3 umowy składają się również opłaty za używanie przez Najemcę, łazienek, koszty utrzymania sal lekcyjnych, oraz używania części elewacji budynku przeznaczonego na oznaczenie Najemcy. W szczególności są to opłaty za korzystanie z centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, używania ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i odpadów.
8. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 3**

# Wykonanie umowy

**1. Prawa i obowiązki najemcy:**

1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
   1. korzystania z ww. przedmiotu w sposób nie zakłócający korzystania z niego przez innych użytkowników.
   2. utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym.
2. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo osób uczestniczących w prowadzonej przez niego działalności.
3. Najemca zobowiązany jest do dbania o należyty stan przedmiotu najmu i oddania go w stanie niepogorszonym z chwilą rozwiązania umowy.
4. Klucz od drzwi wejściowych do wynajmowanego pomieszczenia przeznaczonego na sekretariat Najemca zobowiązuje się na stałe zostawiać w portierni.
5. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej Najemca nie może oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego użytkowania, ani go podnająć.
6. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z używaniem przedmiotu najmu, powstałe z jego winy albo z winy osób trzecich, za które ponosi odpowiedzialność (w szczególności słuchaczy szkół Najemcy). W przypadku wystąpienia szkody, Najemca zobowiązany jest do jej naprawienia poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego bądź zwrócenie kosztów usunięcia szkody Wynajmującemu, według jego wyboru. Fakt zaistnienia szkody i jej wysokość powinien być stwierdzony protokolarnie przy udziale przedstawiciela Wynajmującego i Najemcy.

**2. Prawa i obowiązki wynajmującego:**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody, ciepła oraz innych urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie ww. przedmiotu najmu oraz do dokonywania napraw tych instalacji i urządzeń.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu ww. przedmiotu najmu i sposobu jego używania przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie upoważnionej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie kontroli. Przeprowadzenie kontroli powinno nastąpić w sposób nie uniemożliwiający prawidłowe i zgodnie z umową korzystanie z przedmiotu umowy przez Najemcę.
3. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiot najmu spełnia wymogi bezpieczeństwa i higieny pobytu w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach, przewidziane w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz.U. 2020 poz. 1604).

**§ 4**

**Rozwiązanie umowy**

**1. Z zachowaniem okresu wypowiedzenia.**

1. 1.Każdej ze stron z przyczyn wskazanych poniżej przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru przed końcem miesiąca po upływie, którego następuje bieg terminu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt. 1 umowy w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
3. pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia 7 dniowego terminu do zaprzestania naruszeń, Najemca nadal używa przedmiot najmu niezgodnie z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
4. Najemca odda lokal w podnajem albo do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
5. Najemcy służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w terminie określonym w § 4 ust.1 pkt. 1 umowy w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności.
6. Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności oświatowo-edukacyjnej na terenie miasta Białystok, bądź ograniczy jej zakres tak, iż korzystanie z przedmiotu najmu stało się Najemcy zbędne.
7. stan techniczny przedmiotu najmu z przyczyn niezależnych od Najemcy uległ pogorszeniu w stopniu uniemożliwiającym jego używanie w sposób przewidziany w § 1 niniejszej umowy. W szczególności, gdy nie będzie możliwie korzystanie z wody, prądu bądź innych mediów umożliwiających prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu przez Najemcę, a których prawidłowe funkcjonowanie obowiązany jest zapewnić Wynajmujący.
8. wady przedmiotu najmu zagrażają zdrowiu osób w nim przebywających i pomimo pisemnego o nich powiadomienia Wynajmujący nie podejmuje stosownych działań zmierzających do ich usunięcia.

**2. Bez zachowania okresu wypowiedzenia:**

* 1. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. (art. 664 § 2k.c.).
  2. Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 k.c.).
  3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące, (po uprzednim udzieleniu 7 dniowego terminu do zapłaty należności) lub braku wpłaty w całości kaucji. (art. 687 k.c.).

**3. Za porozumieniem stron**

Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić, w formie pisemnej, w każdym czasie za porozumieniem stron.

**§ 5**

**Warunki zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu**

* 1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada jednak za zużycie będące wynikiem prawidłowego używania.
  2. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich rzeczy wniesionych do niego w trakcie trwania niniejszej umowy w przeciągu 7 dni od daty zakończenia umowy.

**§6**

## Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku powstania sporu, co do wykonania postanowień niniejszej umowy, strony zobowiązują się do polubownego jego rozstrzygnięcia, w przypadku nie dojścia do porozumienia właściwym do rozwiązania sporu będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący Najemca

……………. ………….