

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO  
NR SP50.26.14.2023**

zawarta w dniu .....2023 roku pomiędzy:

MIASTEM BIAŁYSTOK, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP: 966-21-17-220 reprezentowany przez Dyrektora Szkoły Podstawowej Nr 50 z Oddziałami Integracyjnymi im. Świętej Jadwigi Królowej Polski w Białymstoku, ul. Pułaskiego 96, 15-338 Białystok, Panią mgr Ewę Marię Chocieję

Zwanym „Wynajmującym”

a

.....

Zwaną w dalszej części „Najemcą”.

**§1**

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy (pomieszczenie 202) o powierzchni użytkowej **20,3 m<sup>2</sup>** znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej Nr 50 z Oddziałami Integracyjnymi im. Świętej Jadwigi Królowej Polski w Białymstoku przy ul. Pułaskiego 96.
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie sklepiku szkolnego.
3. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu uczniom i pracownikom szkoły bez ograniczeń.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego będącego załącznikiem nr 1 umowy.

**§2**

1. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od jej zawarcia.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i 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 przelewem na konto bankowe nr **71 1240 5211 1111 0010 3557 0443**
4. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

**§ 3**

1. Umowa zostaje zawarta z mocą obowiązującą od dnia **01.09.2023r.** do **30.06.2026r.**
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.
3. 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.
4. W przypadku zaistnienia któregokolwiek 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 wynajmowany lokal:

- kwota za czynsz miesięcznie netto w okresie od września do czerwca każdego roku wynosi .....zł.,
- należność za czynsz płatna do **20 dnia każdego miesiąca** na konto bankowe: **71 1240 5211 1111 0010 3557 0443** cena netto + obowiązująca stawka podatku VAT
- Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
- Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji;.....
- .....
- W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
- Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.

#### § 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z poziomu inflacji, oraz dostosowania do aktualnych cen rynkowych. W przypadku nie wyrażenia zgody na tę zmianę przez Najemcę, umowa ulega rozwiązaniu z okresem wypowiedzenia jak w § 3.
2. Zmiana czynszu może być dokonana z miesięcznym wyprzedzeniem.

#### §6

1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody wynajmującego.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez:
  - 1) 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.
  - 2) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców nieruchomości,
  - 3) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości.
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

#### §7

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

#### §8

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w lokalu 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. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.

#### **§9**

Najemca zobowiązuje się ponadto do :

1. Przestrzegania następujących zasad:

- godziny otwarcia sklepiku w godz. pracy szkoły,
- prowadzenie działalności zgodnie z przepisami bhp, ppoż., Sanepidu,
- wyposażenie sklepiku w niezbędny sprzęt i meble,
- 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, kanapki wykonane ze świeżych produktów, z wyjątkiem soków w plastikowych woreczkach, pestek, gum do żucia. W asortymencie sklepiku mogą znaleźć się również artykuły szkolne np. zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp.
- zakaz sprzedaży artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.

2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

#### **§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 dla swojej ważności formy pisemnej.

#### **§13**

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

**Wynajmujący**

**Najemca**