

UMOWA NR
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku pomiędzy :

Miastem Białystok NIP 966 211 72 20 w imieniu którego występuje XIV Liceum Ogólnokształcącym im. Ryszarda Kaczorowskiego w Białymstoku, ul. Upalnej 26, reprezentowane przez Dyrektora szkoły - Leszka Kochanowskiego zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a

.....
reprezentowanym przez:

1.

zwanym dalej Najemcą

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Upalnej 26 i jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy (pomieszczenie w piwnicy) o powierzchni 15,95 m² będący częścią budynku XIV Liceum Ogólnokształcącego im. Ryszarda Kaczorowskiego w Białymstoku, ul. Upalna 26 z przeznaczeniem na prowadzenie sklepiku szkolnego.

§ 3

1. Warunkiem zawarcia umowy jest;
 - a) 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.
 - b) złożenie oświadczenia przez współmałżonka- w przypadku, gdy stroną umowy będzie osoba fizyczna – w zakresie wyrażenia zgody na zawarcie umowy oraz poddania się egzekucji z majątku wspólnego. Oświadczenia stanowi załącznik nr 1 do umowy
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i po zakończeniu umowy podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Na wniosek najemcy, 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. Kaucję należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Białymstoku nr 90 1240 1154 1111 0010 4661 7638
4. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

§ 4

Umowa zostaje zawarta od dnia 01 września 2022 r. do dnia 30 czerwca 2025 r.

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

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy :

- a) Najemca naruszy bezwzględne zakazy wymienione w § 10 ust.1 pkt. a-b
- b) Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
- c) Najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
- d) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego,

W przypadku zaistnienia któregośkolwiek z w/w 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.

§ 5

1. Na podstawie niniejszej umowy strony ustalają miesięczny czynsz netto w wysokości: zł (słownie:zł) z wyłączeniem okresu od 1 lipca do 31 sierpnia każdego roku, w którym czynsz zostanie ustalony w wysokości 10% obowiązującej stawki.
2. Należność za wynajem Najemca jest zobowiązany wpłacać w terminie do 21-go dnia bieżącego miesiąca na rachunek bankowy prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Białymstoku nr 78 1240 1154 1111 0010 3576 5979.
3. Dodatkową opłatą jest zapłata za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podlicznika wg. oficjalnych stawek dostawcy płatną kwartalnie po otrzymaniu faktury w terminie 14 dni na rachunek bankowy prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Białymstoku nr 78 1240 1154 1111 0010 3576 5979.
4. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. W przypadku niezapłacenia w terminie opłat, o których mowa w ust.1 i 3, Wynajmujący bez dodatkowego zawiadomienia będzie doliczał odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

§ 6

Strony ustalają waloryzację czynszu od dnia 01 stycznia każdego roku po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana czynszu obowiązuje od następnego miesiąca kalendarzowego po poinformowaniu Najemcy i nie wymaga aneksu do umowy.

§ 7

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 będącej stroną umowy;
 - b) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych współnajemców nieruchomości;
 - c) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na współmałżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej.
 - d) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy najmu na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości.
 - e) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na podmiot prawa handlowego, którego najemca jest jedynym udziałowcem lub współnikiem o większościowym udziale.
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§ 8

1. Z najmem lokalu związane jest prawo do korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, wywozu nieczystości oraz centralnego ogrzewania.
2. Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomość wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

§ 9

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.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do przestrzegania następujących zasad:
 - a) **bezwzględno zakazu sprzedaży środków spożywczych innych niż określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach** (Dz. U. z 2016 r. poz. 1154 z późn. zm.).
 - b) **bezwzględno zakazu reklamy oraz promocji polegającej na prowadzeniu działalności zachęcającej do nabywania środków spożywczych innych niż określone przez Ministra Zdrowia i niespełniających wymagań określonych w przepisach wydanych przez Ministra Zdrowia**
 - c) prowadzenie działalności zgodnie z przepisami bhp, ppoż., SANEPID oraz poddanie się w każdym czasie kontroli uprawnionych organów (SANEPID, organ prowadzący jednostkę, Państwowa Inspekcja Handlowa, Urząd Skarbowy).
 - d) poddania się w każdym czasie kontroli dyrektora w zakresie sposobu realizacji umowy
 - e) wyposażenie sklepiku w niezbędny sprzęt i meble,
 - f) zakaz sprzedawania artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.
2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

§ 11

Najemca zobowiązuje się, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 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.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący :

Najemca :