

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

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

Miastem Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok NIP: 9662117220 w imieniu którego występuje Szkoła Podstawowa Nr 43 im. Simony Kossak w Białymstoku z siedzibą przy ul. Stroma 16, 15-662 Białystok, reprezentowana przez:

1. Andrzeja Uścińowicza - Dyrektora Szkoły

zwanym **Wynajmującym**, a:

.....  
.....

zwanym **Najemcą**

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni użytkowej zlokalizowanej w piwnicy budynku Szkoły Podstawowej Nr 43 im. Simony Kossak w Białymstoku, ul. Stroma 16 o powierzchni użytkowej 17 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu szkolnego.
2. Po zakończeniu najmu Najemca, wedle wyboru Wynajmującego, pozostawi nakłady Wynajmującemu z rozliczeniem ich wartości lub usunie je, przywracając stan poprzedni przedmiotu najmu.

### § 2

1. Wadium przetargowe zostaje zaliczone na poczet kaucji.
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. 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 podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań z użytkowaniem nieruchomości.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta od dnia podpisania umowy do dnia 31 sierpnia 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:
  - 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.

#### § 4

1. Ustalony w drodze przetargu miesięczny czynsz najmu wynosi: .....zł netto (słownie: ..... złotych) plus 23% VAT. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia kwoty czynszu najmu w terminie do 21-go każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Białymstoku nr 91 1240 1154 1111 0010 3577 7288.
2. Wylicytowana w przetargu kwota miesięcznego czynszu będzie obowiązywała w miesiącach od połowy września tego roku do czerwca następnego roku a w okresie wakacji tj. lipcu i sierpniu następnego roku czynsz będzie wynosił 10% dla pozostałych miesięcy stawki miesięcznej czynszu.
3. Z najmem lokalu związane jest prawo Najemcy do korzystania z wody, ścieków, wywozu nieczystości, centralnego ogrzewania oraz energii elektrycznej.
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 pkt. 1 i 4, Wynajmujący bez dodatkowego zawiadomienia będzie doliczał odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.

#### § 5

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.

#### § 6

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.

#### § 7

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



#### § 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 należytym 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

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do przestrzegania następujących zasad:
  - a. godziny otwarcia sklepu od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>,
  - b. wyposażenie sklepu w niezbędny sprzęt i meble,
  - c. prowadzenie działalności zgodnie z przepisami bhp, ppoż, Sanepidu,
  - d. utrzymanie czystości i porządku na terenie sklepu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
  - e. 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 sklepu mogą znaleźć się również artykuły szkolne np. zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp.,
  - f. zakaz sprzedawania artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.
2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

#### § 10

Najemca zobowiązuje się, zgodnie z przepisami ustawy z dn. 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych ( tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 70.) 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.

#### § 11

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

#### § 12

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

#### § 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

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

**Wynajmujący:**

**Najemca:**

Z upoważnienia  
DYREKTORA SZKOŁY

WICEDYREKTOR SZKOŁY

  
mgr Maria Grzybowska

SZKOŁA PODSTAWOWA nr 43  
im. *Simony Kossak*  
15-662 Białystok, ul. Stroma 16  
tel./fax 85 66 11 143  
NIP 542-24-33-178, REGON 001245985