

UMOWA NAJMU/2025/SP15
z dnia

zawarta w Białymstoku pomiędzy:

MIASTO BIAŁYSTOK ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok NIP: 966 211 72 20 w imieniu którego występuje **Szkoła Podstawowa Nr 15 im. Marii Skłodowskiej – Curie ul. Broniewskiego 1, 15-748 Białystok** reprezentowana przez Dyrektora – Alicję Sitko zwana dalej „Wynajmującym”

a

.....
reprezentowaną przez:

.....
zwanym dalej Najemcą

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem 1m² powierzchni holu w budynku Szkoły Podstawowej Nr 15 Im. Marii Skłodowskiej-Curie w Białymstoku przy ul. Broniewskiego 1, na której to powierzchni Najemca zainstaluje 1 automat do sprzedaży napojów zimnych oraz przekąsek.
2. Najemca zainstaluje automaty na własny koszt w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym.
3. W razie zaistnienia potrzeby dokonania przeróbki niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania automatu lub wprowadzenia innych ulepszeń w przedmiocie umowy Najemca przed przystąpieniem do dokonywania przeróbek, ulepszeń lub zmian zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
4. Wszelkie przeróbki, o których mowa w ust. 3 dokonane zostaną na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa.
5. Zmiana przeznaczenia powierzchni, będącej przedmiotem umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Zainstalowany automat ma być w pełni sprawny, wolny od wad.
7. Na automatach musi znajdować się w widocznym miejscu czynny numer kontaktowy do serwisu.
8. Serwis ma na przywrócenie automatu do pełnej sprawności 24 godziny od telefonicznego zgłoszenia awarii.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.03.2025 roku do 29.02.2028 roku.
2. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości brutto PLN (słownie: złotych) w tym netto PLN (słownie:) i podatek VAT w wysokości% w kwocie PLN (słownie:) za każdy miesiąc najmu poczynając od 01 marca 2025 roku do końca trwania umowy tj. do dnia 29 lutego 2028 roku. W miesiącach wakacyjnych (lipiec i sierpień) czynsz będzie wynosił 10% stawki czynszu.
2. Czynsz określony w ust. 1 obejmuje koszty eksploatacyjne, w tym media: energia elektryczna. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu umowy, których konieczność wyniknie wskutek działań Najemcy, które Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Miesięczny czynsz określony w § 3 ust 1 Najemca opłacać będzie w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy szkoły nr: 67 1240 1154 1111 0010 3577 4519 w banku PEKAO S.A. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu. W przypadku brak zachowania terminu do zapłaty Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy odsetek w wysokości ustawowej na podstawie obowiązujących przepisów.

§ 4

1. Kaucja zabezpieczająca 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.
2. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z umową.
2. Najemca nie może podnająć przedmiotu umowy, wynająć go, ani oddać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Wynajmujący w stosunku do przedmiotu umowy zobowiązuje się do:
 - a) dostarczenia mediów: energia elektryczna,
 - b) ubezpieczenia budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy do pełnej jego wartości, od ognia i innych żywiołów objętym posiadanym ubezpieczeniem przez czas trwania umowy, ubezpieczenie nie dotyczy automatu stanowiącego własność Najemcy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) dbałości o użytkowanie przedmiotu umowy;
- c) terminowego opłacania czynszu wynikającego z zawartej umowy;
- d) przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26.07.2016 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;
- e) przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą Prawo ochrony środowiska oraz ustawą o odpadach oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej z wymogami prawa gospodarki wytwarzanymi odpadami w zakresie władania odpadami i odpowiedzialności posiadacza odpadów określonych ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach z późn. zm.;
- f) prowadzenie wszystkich wymaganych prawem pomiarów i ewidencjonowania ich wyników oraz obowiązek uiszczania stosownych opłat za korzystanie ze środowiska określonych przez obowiązujące przepisy;
- g) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszystkich nieprawidłowościach w zakresie przestrzegania przepisów i zasad ochrony środowiska oraz do podjęcia natychmiastowych działań mających na celu zminimalizowanie ich skutków do czasu przybycia specjalistycznych służb z zakresu ochrony środowiska;
- h) ponoszenia odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, pip i inne) w czasie najmu powierzchni oraz zgłaszanie Wynajmującemu uwag i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych;
- i) odpowiedzialności za warunki bhp i p/poż. w czasie najmu powierzchni, pracowników i własne;
- j) pełnego ubezpieczenia „rzeczy” wniesionych do przedmiotu umowy, w przypadku braku ubezpieczenia Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zniszczenia, kradzieże, itp. rzeczy będących własnością Najemcy;
- k) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem najmu.

§ 8

1. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanego automatu. Automaty nie mogą być przez Wynajmującego w szczególności:
 - a) używane do sprzedaży produktów innych niż produkty dostarczane przez Najemcę,
 - b) przeniesione w inne miejsce bez zgody Najemcy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu automatów.

§ 9

1. W przypadku uszkodzenia automatu z powodu takich zdarzeń jak działanie osób trzecich lub pożar Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę i o ile to możliwe, zabezpieczy automat przed dostępem innych osób do czasu przybycia osoby upoważnionej.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań higieniczno-sanitarnych określonych w ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia, w tym w szczególności:
 - a) przestrzegania zasad higieny osobistej,
 - b) zapewnienia odpowiednich warunków przechowywania żywności oraz kontroli zabezpieczenia przed szkodnikami,
 - c) prawidłowego postępowania przy składowaniu i usuwaniu odpadów.
3. Zmiana ustawy, o której mowa w punkcie 2, jak również zastąpienie jej innym aktem prawnym regulującym wymagania higieniczno – sanitarne w zakładach produkujących lub wprowadzających do obrotu środki spożywcze, nie wymaga zmiany niniejszej umowy, a Najemca będzie zobowiązany do przestrzegania zmienionych nowych regulacji w ww. zakresie.

§ 10

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca:
 - a) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy,
 - b) odda do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - d) zaniedbuje wymienione w umowie obowiązki oraz narusza aktualnie obowiązujące przepisy ochrony środowiska i gospodarki odpadami oraz bezpieczeństwa,
 - e) nie serwisuje automatu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podjęcia wszelkich działań zmierzających do przywrócenia przestrzegania przez Najemcę wymagań, a także do żądania ewentualnego odszkodowania od Najemcy za wyrządzone szkody.
3. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego może nastąpić na piśmie:
 - a) gdy przedmiot umowy będzie niezbędny do wykonywania celów statutowych przez Wynajmującego, przy czym Wynajmujący ma swobodę w przeznaczaniu przedmiotu najmu na cele statutowe, która ma pierwszeństwo przed ochroną trwałości niniejszej umowy. Termin wypowiedzenia – 30 dni kalendarzowych, który może zostać skrócony za zgodą stron;
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę zawartą na czas określony, na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - a) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku, w którym znajduje się wynajmowana powierzchnia,
 - b) wyłączenia budynku, w którym znajduje się wynajmowana powierzchnia, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w budynku remontu,

- c) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby inwestycyjne Gminy.
5. Wypowiedzenie umowy przez Najemcę dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku oczywistej bezcelowości i uciążliwości dalszego związania umową. Termin wypowiedzenia - 30 dni kalendarzowych.

§ 11

Uprawnienie Najemcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywanie jego statutowych zadań.

§ 12

Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Najemcy przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

§ 13

Inspekcje i kontrole winny być przeprowadzone w obecności przedstawicieli Najemcy.

§ 14

"Najemca zobowiązuje się, zgodnie z przepisami ustawy z dn. 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.) w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 lub 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".

§ 15

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.
4. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: