**Wzór umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załącznikiem**

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ………. 2014 roku pomiędzy :

Publicznym Gimnazjum Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Bł. Jana Pawła II w Białymstoku przy ul. Pułaskiego 25

reprezentowaną przez :

1. Marię Pawełko – Dyrektora Szkoły

zwanym **Wynajmującym**, a :

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

reprezentowanym przez

1. …………………………………………………………………………………………………………………

2. …………………………………………………………………………………………………………………

zwanym **Najemcą**

§1

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy będący częścią budynku Publicznego Gimnazjum Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Bł. Jana Pawła II w Białymstoku przy ul. Pułaskiego 25 o łącznej powierzchni użytkowej 28,92 m².
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 **14 1240 5211 1111 0010 4829 4668**
4. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta od dnia 01.09.2014 r. na czas oznaczony.
2. Umowę może zostać rozwiązania przez każdą ze stron za trzy miesięcznym 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 opłatą czynszu za jeden pełny okres płatności,

3) najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego,

4) najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

1. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z ww. 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

Ustala się miesięczne opłaty za wynajmowany lokal :

1. Miesięczna kwota czynszu w okresie najmu od września do czerwca każdego roku wynosi: ..........zł za 1 m², a od lipca do sierpnia: 10% ustalonej stawki.
2. Należność za czynsz płatna do 20-go dnia każdego miesiąca z góry na konto bankowe nr **13 1240 2890 1111 0010 3577 4753.**
3. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: ……………………. i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
4. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji:

 ………………………………………………….……………………………………………………………

1. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
2. Wywóz nieczystości we własnym zakresie Najemcy.

§ 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 wspólnika, 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 najmu na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości.

1. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§ 7

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 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 niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.

§ 9

Najemca zobowiązuje się ponadto do:

1. Przestrzegania następujących zasad:

- godziny otwarcia sklepiku od 7.45 do 15.00,

- prowadzenie działalności zgodnie z przepisami bhp, ppoż., Sanepidu,

- wyposażenie sklepiku w niezbędny sprzęt i meble,

- utrzymanie czystości i porządku na terenie sklepiku oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie,

- konsultowanie z Dyrektorem szkoły oferowanego asortymentu. Asortyment nie może zagrażać zdrowiu i życiu uczniów, powinien on obejmować „zdrową żywność” min. soki naturalne, wodę mineralną, batony i ciastka zbożowe, czekoladę pełnowartościową, owoce sezonowe i suszone, drożdżówki, kanapki wykonane ze świeżych produktów. W asortymencie sklepiku mogą znaleźć się również artykuły szkolne np. zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp. Nie powinny natomiast znajdować się takie produkty jak: chipsy i napoje gazowane.

- zakaz sprzedawania artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.

1. 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 :**