

WZÓR

UMOWA NAJMU NA CZAS OKREŚLONY

zawarta w dniu r. w Białymstoku pomiędzy:

1. MIASTEM BIAŁYSTOK, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP: 966 211 72 20,
w imieniu którego występuje Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 3 w Białymstoku,
ul. Piastowska 3D, 15-207 Białystok reprezentowany przez Dyrektora – Ewę Sajewicz, zwany
dalej „Wynajmującym”

a

2.....
.....
.....
.....
.....

– zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem sale lekcyjne, salę komputerową, salę gimnastyczną, stołówkę oraz pomieszczenie o powierzchni użytkowej 15,80 m² z przeznaczeniem na sekretariat, będących częścią nieruchomości położonej w Białymstoku, przy ul. Piastowska 3D, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Białegostoku obręb 17 jako działka nr 1099 stanowiącej własność Miasta Białystok, będącej w trwałym zarządzie Zespołu Szkolno-Przedszkolnego Nr 3 w Białymstoku z przeznaczeniem na działalność dydaktyczną.
2. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przedmiotu najmu oraz korzystanie z energii elektrycznej, wody, ogrzewania, toalet, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Zostanie także udostępniona powierzchnia części elewacji budynku z przeznaczeniem na umieszczenie tablicy z nazwą Najemcy.
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu nadzorującego na zawarcie niniejszej umowy.
4. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od 01.10.2026 r. do 30.06.2029r.

§ 2

Czynsz najmu

1. Na podstawie corocznie uzgodnionego harmonogramu prowadzonych zajęć, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu za każdą godzinę korzystania z pomieszczeń dydaktycznych, zgodnie z harmonogramem prowadzonych zajęć:
 - a) zł + VAT 23% za godzinę korzystania z sali lekcyjnej,
 - b) zł + VAT 23% za godzinę korzystania z sali komputerowej,
 - c) zł + VAT 23% za godzinę korzystania z sali gimnastycznej.
 - d) zł + VAT 23% za godzinę korzystania ze stołówki.

2. Jeżeli liczba sal i liczba godzin wypracowanych przez Najemcę przekracza proponowaną liczbę godzin i sal w przedstawionej ofercie przetargowej, rozliczane są one według stawki zaproponowanej przez Najemcę w ofercie.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu za pomieszczenie o powierzchni 15,80 m² z przeznaczeniem na sekretariat w kwocie + VAT 23% miesięcznie z wyłączeniem okresu od 01 lipca do 31 sierpnia, w którym czynsz za wynajem zostanie ustalony w wysokości 10% umownej stawki netto + 23% VAT zgodnie z § 2 ust.3 i ust. 5 Zarządzenia nr 885/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej zasób Miasta Białystok.
4. Czynsz najmu płatny będzie z dołu każdego miesiąca, po wystawieniu przez Wynajmującego faktury, w terminie do 14 dni od daty wystawienia.
5. Na kwotę czynszu określonego w § 2 ust. 1 i 2 umowy składają się również koszty używania przez Najemcę łazienek i koszty utrzymania sal lekcyjnych. Obejmują one korzystanie z centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, używania ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywóz odpadów. Uzgodniony czynsz obejmuje również używanie części elewacji budynku przeznaczonego na oznaczenie Najemcy.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3

Wykonanie umowy

1. Prawa i obowiązki najemcy:

1. Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 1. korzystania z ww. przedmiotu w sposób niezakłócający korzystania z niego przez innych użytkowników.
 2. utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
2. Najemca odpowiada za bezpieczeństwo osób uczestniczących w prowadzonej przez niego działalności.
3. Najemca zobowiązany jest do dbania o należyty stan przedmiotu najmu i oddania go w stanie nie pogorszonym z chwilą rozwiązania umowy.
4. Klucz od drzwi wejściowych do wynajmowanego pomieszczenia przeznaczonego na sekretariat Najemca zobowiązuje się na stałe zostawiać w portierni.
5. Najemca nie może wynajętych pomieszczeń oddać osobom trzecim do bezpłatnego używania, ani ich podnajmować.
6. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone Wynajmującemu w związku z używaniem przedmiotu najmu, powstałe z jego winy albo z winy osób trzecich, za które ponosi odpowiedzialność (w szczególności słuchaczy szkół Najemcy). W przypadku wystąpienia szkody, Najemca zobowiązany jest do jej naprawienia poprzez przywrócenie do stanu poprzedniego bądź zwrócenie kosztów usunięcia szkody Wynajmującemu, według jego wyboru. Fakt zaistnienia szkody i jej wysokość powinien być stwierdzony protokolarnie przy udziale przedstawiciela Wynajmującego i Najemcy.

2. Prawa i obowiązki wynajmującego:

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody, ciepła oraz innych urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie ww. przedmiotu najmu oraz do dokonywania napraw tych instalacji i urządzeń.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu ww. przedmiotu najmu i sposobu jego używania przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie upoważnionej przez

- Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie kontroli. Przeprowadzenie kontroli powinno nastąpić w sposób nieuniemożliwiający prawidłowe i zgodne z umową korzystanie z przedmiotu umowy przez Najemcę.
3. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiot najmu spełnia wymogi bezpieczeństwa i higieny pobytu w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach, przewidziane w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz.U. 2020 poz. 1604 ze zm.).

§ 4

Rozwiązanie umowy

1. Z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

1. Każdej ze stron z przyczyn wskazanych poniżej przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej Stronie osobiście lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru przed końcem miesiąca, po upływie którego następuje bieg terminu wypowiedzenia.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt 1 umowy w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
 1. pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia 7 dniowego terminu do zaprzestania naruszeń, Najemca nadal używa przedmiotu najmu niezgodnie z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 2. Najemca odda lokal w podnajem albo do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
3. Najemcy służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1 pkt 1 umowy w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności.
 1. Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności oświatowo-edukacyjnej na terenie miasta Białystok, bądź ograniczy jej zakres tak, iż korzystanie z przedmiotu najmu stało się Najemcy zbędne.
 2. stan techniczny przedmiotu najmu z przyczyn niezależnych od Najemcy uległ pogorszeniu w stopniu uniemożliwiającym jego używanie w sposób przewidziany w § 1 niniejszej umowy. W szczególności, gdy nie będzie możliwe korzystanie z wody, prądu bądź innych mediów umożliwiających prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu przez Najemcę, a których prawidłowe funkcjonowanie obowiązany jest zapewnić Wynajmujący.
 3. wady przedmiotu najmu zagrażają zdrowiu osób w nim przebywających i pomimo pisemnego o nich powiadomienia Wynajmujący nie podejmuje stosownych działań zmierzających do ich usunięcia.

2. Bez zachowania okresu wypowiedzenia:

1. Jeżeli w chwili wydania Najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. (art. 664 § 2 k.c.).
2. Jeżeli Najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 k.c.).
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca pozostaje w zwłocie z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące, po uprzednim wezwaniu do zapłaty ze wskazaniem 7- dniowego terminu płatności należności.

3. Za porozumieniem stron

Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić w formie pisemnej, w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 5

Warunki zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu najmu

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada jednak za zużycie będące wynikiem prawidłowego używania.
2. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia przedmiotu najmu z wszystkich rzeczy wniesionych do niego w trakcie trwania niniejszej umowy w przeciągu 7 dni od daty zakończenia umowy.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku powstania sporu co do wykonania postanowień niniejszej umowy, strony zobowiązują się do polubownego jego rozstrzygnięcia, w przypadku braku porozumienia, właściwym do rozwiązania sporu będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

DYREKTOR

mgr Ewa Sajewicz