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 III Liceum Ogólnokształcące im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Białymstoku, ul. Pałacowa 2/1, 15-042 Białystok
Tel. 85 7416033, 3lo@3lo.bialystok.pl
reprezentowane przez Dyrektora – Annę Kietlińską
a
2.

– zwanym dalej **„Najemcą"**

§ 1
Przedmiot umowy

1. Wynajmujący udostępni Najemcy do używania: sale lekcyjne, sale komputerowe oraz pomieszczenie o powierzchni użytkowej 16,00 m^2 z przeznaczeniem na sekretariat, mieszczące się w budynku położonym w III Liceum Ogólnokształcące im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Białymstoku, ul. Pałacowa 2/1, w okresie od **1 września 2022 r.** do **30 czerwca 2025 r.**
2. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przedmiotu najmu oraz korzystanie z energii elektrycznej, wody, ogrzewania, toalet, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz powierzchnię części elewacji budynku, która przeznaczona zostanie na umieszczenie nazwy „Najemcy".
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu na zawarcie niniejszej umowy.

§2
Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu obliczonego za każdą godzinę wykorzystania sal lekcyjnych, zgodnie z harmonogramem zajęć prowadzonych załączonych przez Najemcę do oferty najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty:
   1. ..... + VAT 23% za godzinę lekcyjną korzystania z sali dydaktycznej;
   2. .....+ VAT 23% za godzinę lekcyjną korzystania z sali komputerowej.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu za pomieszczenie o powierzchni 16m^2 z przeznaczeniem na sekretariat w wysokości..... + VAT 23%. z wyłączeniem okresu od 01 lipiec do 31 sierpnia, w którym czynsz za wynajem zostanie ustalony w wysokości 10% obowiązującej stawki netto + 23% VAT. zgodnie z §1 ust.1.Zarządzenia nr 326/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 7 kwietnia 2022 r. zmieniającego zarządzenie 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, 2 i 3 umowy składają się również opłaty za używanie przez Najemcę, łazienek, koszty utrzymania sal lekcyjnych, oraz używania części elewacji budynku przeznaczonego na oznaczenie Najemcy. W szczególności są to opłaty za korzystanie z centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, używania ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i odpadów.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 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 niepogorszonym z chwilą rozwiązania umowy.
4. Klucz od drzwi wejściowych do wynajmowanego pomieszczenia przeznaczonego na sekretariat Najemca zobowiązuje się na stałe zostawiać w portierni.
5. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej Najemca nie może oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego użytkowania, ani go podnająć.
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 zgodnie 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).

§ 4
Rozwiązanie umowy

1. Z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

1. 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 przedmiot najmu niezgodnie z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
    2. Najemca odda lokal w podnajem albo do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
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 możliwie 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 § 2k.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 zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące, (po uprzednim udzieleniu 7 dniowego terminu do zapłaty należności) lub braku wpłaty w całości kaucji. (art. 687 k.c.).

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 niepogorszonym. 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 niedojścia do 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

....