

UMOWA NAJMU nr.....

zawarta dnia 2024 r. w Łukowie

pomiędzy:.....
reprezentowanym przez:.....
zwanym dalej **Wynajmującym**
a
.....
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

Na podstawie Regulaminu udzielenia zamówień publicznych obowiązującego w Szkole Policealnej – Medycznym Studium Zawodowym im. Janusza Korczaka w Łukowie i przeprowadzonego postępowania w trybie zapytania ofertowego na wynajem pomieszczeń o powierzchni 16 m² w budynku szkoły z przeznaczeniem na prowadzenie sklepiu szkolnego w godzinach 8.00-15.00. Wyposażenie w niezbędny przy tej działalności sprzęt AGD oraz meble należy do Najemcy.

§ 2

Umowa zawarta jest na czas określony tj. **od 01 września 2024 r. do 30 czerwca 2027 r.**

§ 3

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem pomieszczenia, za które opłata miesięczna stała od dnia 01.09.2024 r. wynosić będzie netto.....zł plus obowiązująca stawka podatku Vat.
2. Czynsz najmu zawiera skalkulowane ryczałtowo opłaty za media (woda, energia elektryczna i ciepła) zużywane w ramach wynajmowanego lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się uregulować należność czynszu miesięcznego w ciągu 7 dni od daty wystawienia faktury na konto szkoły:
PKO Bank Polski : 71 1020 3147 0000 8802 0131 7874,

§ 4

1. Najemca opłaca czynsz w ustalonym terminie, w przypadku zwłoki jest obowiązany do zapłaty ustawowych odsetek.
2. Za okres przerw w zajęciach dydaktycznych Wynajmujący obniża kwotę miesięczną do zapłaty, proporcjonalnie do czasu trwania przerwy, stosując do rozliczenia, ilość dni roboczych w danym miesiącu.

§ 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany czynszu najmu w związku ze zmianą stawek cen za ogrzewanie oraz zmianami stawek cen pozostałych mediów rozliczanych ryczałtowo oraz w przypadku zmian wartości podatku od nieruchomości.
2. Wprowadzana zmiana musi każdorazowo posiadać pisemną formę aneksu do umowy najmu.
3. Brak zgody Najemcy na zmianę warunków umowy, o których mowa w ust.1. stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu w trybie określonym w § 10 ust. 3.

§ 6

Wynajmującemu służy w każdym czasie prawo przeprowadzenia wizji wynajmowanych pomieszczeń celem stwierdzenia czy Najemca dotrzymuje warunków umowy i prawidłowo użytkuje przedmiot najmu. Czynności winny odbywać się w obecności Najemcy lub wyznaczonej przez niego osoby.

§ 7

Najemca zobowiązany jest do:

1. Użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z umową,
2. Nie udostępniania przedmiotu najmu osobom trzecim, ani go podnajmowania nawet nieodpłatnie, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
3. Przestrzegania przepisów bhp i ochrony p.poż.,
4. Zwrócenie wynajmowanego pomieszczenia w stanie dobrym.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących konserwacji, napraw i podstawowych czynności eksploatacyjnych w użytkowanych pomieszczeniach niezbędnych do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotu najmu i urządzeń w nim zawartych.
2. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego tzn. napraw wykraczających poza obręb wynajmowanych pomieszczeń, a mających pośredni lub bezpośredni wpływ na stan całego obiektu lub możliwość funkcjonowania przez Najemcę w najmowanym lokalu.
3. Najemca ponosi ryzyko w uszczerbku lub stracie we własnym majątku znajdującym się w pomieszczeniu, a spowodowanym przyczynami losowymi (pożar, powódź, kradzież).

§ 9

1. Sklepik szkolny, Najemca prowadzi własnym staraniem i na własny koszt oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu wynikającą z przepisów obowiązującego prawa, w tym za usługi gastronomiczne i oferowane produkty.
2. Asortyment znajdujący się w sprzedaży nie może zagrażać zdrowiu i życiu uczniów.
3. Wynajmujący zabrania handlu wyrobami tytoniowymi, e-papierosami, alkoholem, substancjami psychoaktywnymi.

§ 10

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia niniejszej umowy przez drugą stronę. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Najemca prowadzi w lokalu działalność sprzeczną z prawem lub umową,
 - 2) Najemca prowadzi w lokalu działalność zagrażającą życiu, zdrowiu lub w inny sposób zagrażającą bezpieczeństwu,
 - 3) Najemca postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, z zasadami bezpieczeństwa przeciwpożarowego lub składa w lokalu lub na terenie nieruchomości substancje niebezpieczne lub zagrażające środowisku,
 - 4) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 2 miesiące z rzędu, mimo pisemnego upomnienia i bezskutecznego upływu terminu 7 dni na zapłatę wymagalnych należności,
 - 5) Najemca nie dotrzymuje warunków umowy lub naraża dobre imię Wynajmującego,
 - 6) Najemca dokona przeróbek lub zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - 7) Najemca rażąco zaniedba utrzymanie porządku i czystości w przedmiocie najmu,
 - 8) Zostanie ogłoszona upadłość najemcy lub działalność zostanie zlikwidowana.
2. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy z przyczyn przez niego niezawinionych dalsze korzystanie z lokalu przez niego będzie obiektywnie niemożliwe.
3. Każda ze stron ma prawo bez względu na przyczynę wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące, licząc od dnia doręczenia wypowiedzenia.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wystąpienia konieczności wykorzystania wynajętych pomieszczeń na potrzeby Wynajmującego oraz w przypadkach, o których mowa w ust. 1.

5. W przypadku wygaśnięcia stosunku najmu, bez względu na przyczynę, bezczynność Wynajmującego nie może być uznana za przedłużenie lub odnowienie umowy najmu w sposób dorozumiany.
6. Umowa najmu ulega automatycznemu rozwiązaniu z mocy prawa z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wygaśnięcia trwałego zarządu ustanowionego dla danej nieruchomości na rzecz Wynajmującego.
7. Umowa najmu może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron.
8. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia względem Wynajmującego.

§ 11

W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, zaś dające się zdemontować bez uszkodzenia przedmiotu najmu elementy i ruchomości własnego wyposażenia będzie mógł zatrzymać.

§ 12

Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Spory wynikające z treści umowy, rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

§ 16

1. Integralną częścią umowy stanowią:
 - 1) Zaproszenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
 - 2) Oferta Najemcy z dn.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący