

**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu ..... 2011 r. w Hajnówce, pomiędzy Zespołem Szkół Zawodowych w Hajnówce , ul. 3 Maja 25, reprezentowanym przez Eugenię Karwowską – dyrektora Zespołu Szkół Zawodowych w Hajnówce - zwanym w umowie Wynajmującym,

a ....., NIP: ....., REGON

..... wpisanym do ewidencji działalności

....., reprezentowanym przez ..... zwaną w dalszym ciągu umowy Najemcą,

**§1**

Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem lokalu o powierzchni 295 m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku położnym w Hajnówce przy ul. 3 Maja 25; 17-200 Hajnówka, stanowiącym własność Powiatu Hajnowskiego.

**§2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Hajnówce przy ul. 3 Maja 25, 17-200 Hajnówka składający się z 9 pomieszczeń z przyległościami o łącznej powierzchni 295m<sup>2</sup>, wyposażonych w instalacje: elektryczną (siła), wodno-kanalizacyjną, grzewczą, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, w tym: pomieszczenie wydawania posiłków, zmywania, pomieszczenie przygotowywania posiłków, pomieszczenie kuchni, pomieszczenie biurowe, toaleta i pomieszczenia przyległe (korytarze).

Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.

2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim stołówki szkolnej z możliwością świadczenia usług gastronomicznych dla ludności.
3. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.
4. Najemcy w wynajmowanych pomieszczeniach nie wolno prowadzić sprzedaży wyrobów tytoniowych, żadnych napojów zawierających alkohol, napojów niedozwolonych do

spożywania przez dzieci i młodzież, czasopism i innych wydawnictw niedozwolonych do oglądania i czytania przez młodzież.

### §3

- a) Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości 200 zł brutto za jeden miesiąc w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury na koniec każdego miesiąca
- b) Opłatę za pozostałe media (energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, - na podstawie wskazań podliczników), ogrzewanie – ryczałt w wysokości 1/10 wartości faktury otrzymanej od PEC Hajnówka, gaz oraz wywóz nieczystości stałych Najemca zrealizuje we własnym zakresie.
- c) W przypadku wzrostu cen za świadczenie dodatkowe wymienione w §3 ust. 2 niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo zmiany stawek oraz wysokości opłat miesięcznych wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość. Zmiana w/w stawek i w związku z tym zmiana wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionym Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

- a) Czynsz najmu i opłatę za świadczenia dodatkowe, Najemca wpłacać będzie na wskazane konto bankowe szkoły.
- b) Jeżeli Najemca wpłaci Wynajmującemu czynsz i opłatę za świadczenia dodatkowe, po terminie określonym w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, to jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu umownych odsetek w wysokości 1zł (jeden zł) za każdy dzień zwłoki.
- c) Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy fakturę, na 7 dni przed terminem płatności. Faktura wystawiona w terminie późniejszym jest płatna w ciągu 3 dni od daty jej otrzymania.

### § 4

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim każdorazowym uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wydania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu od zobowiązania się Najemcy do niedochodzenia od Wynajmującego nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.

Ponadto strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia ich z Najemcą.

W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu ulepszającego lokal lub go modernizującego – bez zgody Wynajmującego, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów.

2. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

- 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - a) malowania pomieszczeń,
  - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
  - c) bieżących przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
  - e) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
  - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, jak również mebli w lokalu,
  - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
  - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - i) naprawy tynków,
  - j) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
  - k) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
- 2) Najemca lokalu, poza naprawami wymienionymi w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. a – j niniejszej umowy, zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.

3) Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym.

3. Na pisemny wniosek Najemcy Wynajmujący może wyrazić zgodę na częściowe rozliczenie z Najemcą robót nie wymienionych w § 4 ust. 1 – 2, a wykonanych w lokalu przez Najemcę, do których wg niniejszej umowy zalicza się wymianę instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wymianę podłóg, wymianę stolarki otworowej, wymianę tynków, odgrzybienie co najmniej 30 % powierzchni: ścian, podłóg i sufitów, pod warunkiem że konieczność wykonania w/w prac w lokalu zostanie stwierdzona przez Wynajmującego przed ich rozpoczęciem. Rozliczenie dokonywane będzie na podstawie następujących dokumentów dostarczonych Wynajmującemu przez Najemcę uwierzytelnionych faktur (rachunków), wystawionych dla Najemcy przez firmę wykonującą na Jego zlecenie uznany przez Wynajmującego, za wykonany i uznany przez Wynajmującego zakres robót w lokalu,
4. W sytuacji określonej w § 4 ust. 3 Wynajmujący sporządza i podpisuje z Najemcą, przed rozpoczęciem remontu, porozumienie odnośnie sposobu i wysokości refundacji wykonanych robót.

Brak takiego porozumienia przed przystąpieniem do wykonania robót określonych w ust. 3 – uniemożliwia ich rozliczenie.

## § 5

Najemca zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosowanie do przepisów obowiązujących w tym względzie. Najemca odpowiada za przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż i bhp.

## § 6

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.

## § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas ściśle określony tj. od 1.09.2011 r. do 31.08.2014 r.  
z możliwością jej przedłużenia wg istniejących przepisów.
2. Umowa może zostać rozwiązana:
  - a) za wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron za trzytygodniowym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - b) za porozumieniem stron.

3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust. 1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a) nie przyjął do stosowania: zwaloryzowanych stawek czynszowych, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 4,
  - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c) dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe,
  - d) podnajął (oddał do bezpłatnego używania) lokal bez zgody Wynajmującego podnajął (oddał do bezpłatnego użytkowania) część lokalu,
  - e) bez zgody Wynajmującego : zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie innych najemców z lokali mieszkalnych, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on porządek domowy, lub uczynił uciążliwym korzystanie innych najemców z lokali mieszkalnych,
  - g) bez zgody Wynajmującego dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
  - h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. a – l. Umowy o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw. Postanowienia ust. 4 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno-porządkowym (§ 5 ust. 2 pkt. 3 umowy),
4. Umowa najmu zostaje rozwiązana przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7 ust. 4 o ile Wynajmujący stwierdzi, że Najemca zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym.
5. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust. 3 lit. a – h oraz ust. 4 niniejszej umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 5 umowy daje prawo Wynajmującemu do przyjęcia przez Niego lokalu na koszt Najemcy (opróżnienie lokalu).

7. W sytuacji określonej w § 7 ust. 6 umowy Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia i zniszczenia pozostawionych w lokalu rzeczy (towarów, urządzeń wyposażenia). Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w ten sposób straty Najemcy.

W przypadku pozostawienia w lokalu przez Najemcę przedmiotów wartościowych – w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 1999 r. w sprawie zbywania niektórych ruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub podlegających sprzedaży przez organy administracji rządowej na podstawie przepisów szczególnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 28, poz. 258) lub w rozumieniu przepisów zastępujących to rozporządzenie – zostają one przez Wynajmującego przekazane do depozytu sądowego na koszt byłego Najemcy.

## **§8**

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim 14 – dniowym pisemnym powiadomieniem.

## **§9**

Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1 i ust. 3 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to zdanie pierwsze, i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

## **§ 10**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 11**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§ 12**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego nin. umową strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

## **§ 13**

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: