Załącznik nr 2

do Regulaminu przeprowadzenia nieograniczonego

pisemnego przetargu na wynajem lokalu

na prowadzenie sklepiku szkolnego

znajdującego się w Szkole Podstawowej Nr 19 im. Mieszka I

w Białymstoku przy ul. Mieszka I 18

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu .....................roku pomiędzy

**MIASTEM BIAŁYSTOK, NIP 9662117220 - Szkołą Podstawową Nr 19 im. Mieszka I ul. Mieszka I 18, 15-054 Białystok** reprezentowaną przez Dyrektora – Elżbietę Zimnoch zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....................................................................................................................................

NIP.................................REGON ............................................

zwanym „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 14 m2 znajdujący się w budynku Szkoły Podstawowej Nr 19 im. Mieszka I w Białymstoku przy ul. Mieszka I 18.

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 jednomiesięcznego 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 **57 1240 5211 1111 0010 4820 6788**

4. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta z mocą obowiązującą od dnia 01.09.2018 r. na czas określony, tj. do 30.06.2021 r.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym 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 opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,

3) najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego,

4) najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

4. 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:

- kwota za czynsz miesięcznie brutto w okresie od września do czerwca każdego roku wynosi .....................................................................

- należność za czynsz płatna 14 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe: **22 1240 5211 1111 0010 3556 9870** na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.

- Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: ..........................i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.

- Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji 15-054 Białystok, ul. Mieszka I 18

- W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

- Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z poziomu inflacji, zmiany stawki podatku VAT 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. Najemca nie ma prawa przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody wynajmującego.

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

§ 7

1. 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 najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji,

§ 9

Najemca zobowiązuje się ponadto do :

1. Przestrzegania następujących zasad:

- godziny otwarcia sklepiku w godz. pracy szkoły,

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

- wyposażenie sklepiku w niezbędny sprzęt i meble,

- konsultowanie z Dyrektorem szkoły oferowanego asortymentu.

- przestrzegania ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 149 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz.U. z 2016 r. poz. 1154 ze zm.),

- w asortymencie sklepiku mogą znaleźć się również artykuły szkolne np. zeszyty, długopisy, ołówki, gumki itp.

- Najemcę obowiązywać będzie zakazsprzedaży artykułów zagrażających życiu lub zdrowiu uczniów.

2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu.

3. Ubezpieczenie wynajmującego nie obejmuje ruchomości i wyposażenia przedmiotu najmu, które winien ubezpieczyć Najemca.

§ 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