

WZORCOWA
UMOWA NAJMU Nr... na lokal użytkowy
usytuowany w nieruchomości przy ulicy

zawarta w dniu w Żorach, obowiązująca od dnia.....

pomiędzy:

1.

Gminą Miejską Żory z siedzibą przy aleja Wojska Polskiego 25, 44-240 Żory, w imieniu której działa Pan/Pani Dyrektor, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Żory do spisывania i realizacji umów dla lokali użytkowych w budynkach będących w administracji

zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a

2

z siedzibą w

numer NIP numer REGON.....

- a) zaświadczenie numer z dnia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w Urzędzie
lub
b) wpis do KRS pod numerem z dnia.....

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy numer, położony w **Żorach przy ulicy**, składający się z pomieszczeń o powierzchni...m² m² m² ..m², **łącznie powierzchnia użytkowam²** oraz powierzchni grzewczejm² ustalonej według protokołu pomiaru lokalu, stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik numer 1) z przeznaczeniem lokalu użytkowego na :
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wod.- kan., c.o.
4. Najemca przed przejściem lokalu obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń - szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik numer 2).
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności, składającej się z:
 - 1.1. **Czynszu najmu** w wysokości zł/m² x m² tj..... zł z doliczeniem 22% podatku VAT w kwocie..... zł. co stanowi razem kwotę zł. miesięcznie, płatną w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury na konto Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Żorach, Bank Śląski Oddział Żory nr 12 1050 1676 1000 0022 2554 0315 z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w terminie zapłaty.

- 1.1.1. Czynsz określony w ust. 1.1. podlegać będzie waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonym w Monitorze Polskim w formie Komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za kwartał poprzedni.
- 1.1.2. Po raz pierwszy czynsz o którym mowa w pkt. 1.1. podlega urealnieniu w następnym kwartale od momentu podpisania umowy najmu tj. od dnia.....
- 1.2. **Opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków**, naliczanej według odczytu licznika i obowiązujących cen u dostawcy. Opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków zmieniane będą w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
- 1.3. **Oplaty za centralne ogrzewanie** za powierzchnię.....m², naliczanej na podstawie faktury od dostawcy ciepła, miesięcznie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
- 1.4. **Oplaty za energię elektryczną** naliczoną według odczytu licznika prądu i cen obowiązujących u dostawcy. Opłata za energię elektryczną zmieniana będzie w przypadku zmiany ceny przez dostawcę.
- 1.5. **Oplaty za wywóz nieczystości** wg obowiązujących cen usług. Opłata za wywóz nieczystości zmieniana będzie w przypadku zmiany cen usług.
2. Wynajmujący zobowiązuje się w imieniu Najemcy pokrywać należności określone w § 2 ust. 1 od poz. 2 do 5, a następnie będzie refakturował ww. kwoty na Najemcę na zasadach ogólnych.
3. Do opłat związanych z przedmiotem umowy naliczany będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów dotyczących niniejszego podatku.
4. Najemca, oprócz opłat za lokal, wynikających z § 2 pkt. 1, 3 niniejszej umowy najmu, zobowiązany jest do regulowania **podatku od nieruchomości**.
5. Zobowiązania z tytułu płatności powstają od chwili przekazania Najemcy lokalu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego o którym mowa w § 1 pkt. 4.
6. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie..... zł.
7. Nieterminowe uregulowanie płatności spowoduje naliczenie przez Wynajmującego ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 3

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony tj. do:.....
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot umowy najmu stanie się niezbędny do realizacji jego zadań ustawowych.
5. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu, przeprowadzi remont przedmiotu najmu, przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
2. W czasie trwania najmu przeprowadzanie w zajmowanym lokalu prac remontowych, naruszających konstrukcję lub elewację budynku, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umieszczanie wszelkich reklam i tablic informacyjnych wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym, oraz dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wadach i awariach stwierdzonych w substancji lokalu i do udostępnienia lokalu w celu ich usunięcia.

W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego tytułu.

3. Najemca ma obowiązek przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i posiadać w tym zakresie wiadomości udokumentowane właściwym zaświadczeniem.

§ 6

1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący nie odpowiada materialnie za wyposażenie lokalu.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym.
3. Najemcy przysługuje prawo wyboru sposobu wykonania prac remontowych związanych z opróżnieniem lokalu tj. wykonania go we własnym zakresie lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym i pozostawienie lokalu w stanie wymagającym remontu Wynajmujący wykona remont sam na koszt Najemcy.
5. Przy opróżnieniu lokalu przez Najemcę Wynajmujący dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu. Z dokonanych ustaleń sporządzony zostanie protokół zdawczy służący do ostatecznego rozliczenia.
6. W przypadku dokonania ulepszeń w lokalu w czasie trwania najmu Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyboru zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości lub zażądania przywrócenia stanu pierwotnego.

§ 7

1. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku, gdy Najemca odda całość lub część lokalu osobie trzeciej, Wynajmujący może bez uprzedniego upomnienia, wypowiedzieć umowę najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Najemca bez dodatkowych wezwań jest zobowiązany w trybie natychmiastowym wydać Wynajmującemu przedmiot umowy najmu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w godzinach od 7:45 do 15:30 od poniedziałku do piątku.
2. Najemca w ramach prowadzenia swej działalności zobowiązuje się do bezpłatnego wydawania obiadów uczniom ZSO.
3. Najemca w związku z charakterem prowadzonej przez siebie działalności zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarnych i zasad dobrej praktyki sanitarnej.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości w wynajmowanych pomieszczeniach a także w punkcie wydawania obiadów i jadalni szkolnej.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego Rozporządzenia Ministra Zdrowia 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.

§ 9

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Administrator (*Zespół Szkół Ogólnokształcących*) jest podatnikiem podatku VAT.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Żorach.

§ 13

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, jeden otrzymuje Najemca.

Wynajmujący

Najemca