# „Projekt”

**NR GN.221….2023.ET**

# *Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Nr15/22/23*

*Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych*

*i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II*

*w Limanowej z dnia 10.01.2023 r.*

**U M O W A N A J M U**

**LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ……… w Limanowej pomiędzy Zespołem Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II w Limanowej, ul. Zygmunta Augusta 8 reprezentowanym przez:

**- mgr inż. Stanisława Wąsika – Dyrektora**

zwanym w treści umowy **„Wynajmującym”**

a:……………………………………………………………………………………………..

zwanym w treści umowy **„Najemcą”**

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą budynku położonego w Limanowej przy   
ul. Zygmunta Augusta 8, w którym usytuowany jest lokal użytkowy będący przedmiotem najmu i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania obiektem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy co najmniej przez okres jej obowiązywania.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy usytuowany na parterze w budynku szkolnym Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących w Limanowej przy ul. Z. Augusta 8, 34-600 Limanowa. Lokal będący przedmiotem najmu składa się z 2 pomieszczeń oddanych do wyłącznego użytku - o łącznej powierzchni użytkowej 30 m2 , z wydzielonym w.c. i niezależnym wejściem.

2. Wynajmujący oświadcza, że lokal będący przedmiotem najmu wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

3. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.

4. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

**& 3**

1. W razie konieczności dostosowania lokalu do wymogów sanitarno-epidemiologicznych bądź innych przepisów regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w § 4 Najemca zobowiązany będzie wykonać niezbędny remont na własny koszt uzgadniając jego zakres z Wynajmującym.

**§ 4**

1. Najemca będzie użytkował najmowany lokal wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w formie sklepiku szkolnego dla pracowników i uczniów szkoły.
2. Najemca oświadcza, ze produkty żywnościowe i napoje dystrybuowane w lokalu spełniają wszystkie wymogi przewidziane prawem żywnościowym zgodnie z Ustawą z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia ( tj. Dz.U.2022. poz. 2132 z późn. zm.) oraz wydanego na jej podstawie 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 musza spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach ( dz.U.2016., poz.1154 z dnia 2016.08.01).
3. Nie dopuszcza się prowadzenia w w/w punkcie sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu, jego podnajem lub oddanie do używania osobie trzeciej oraz wszelkie zmiany architektoniczne i instalacyjne w lokalu – wymagają uzyskania przez Najemcę uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 5**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ……. zł.   
   netto + należny podatek VAT, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23% co daje kwotę **brutto ……….. zł**. (słownie zł.:………………,…./100) za wynajem pomieszczeń sklepiku szkolnego.
2. Zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o obowiązujące stawki VAT poprzez doliczenie tego podatku w odpowiedniej wysokości do ustalonej umownie ceny netto.
3. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni po ogłoszeniu w Monitorze Polskim Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku.
4. Zmiana stawki czynszu wynikająca z waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów   
   i usług konsumpcyjnych nie będzie wymagała zmiany umowy w formie aneksu,   
   a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.
5. Ustala się, że w okresie od 01 lipca do 31 sierpnia każdego roku Najemca ma wyłączone prawo do korzystania z lokalu. Za okres ten nie będą pobierane opłaty z tytułu czynszu najmu oraz za media.
6. Najemca zobowiązuje się do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz Urzędu Miasta w Limanowej.

**& 6**

1. Oprócz czynszu najmu określonego w & 5 Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty z tytułu korzystania ze świadczeń dodatkowych tj.:

a) energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków wg wskazań podliczników

b) centralnego ogrzewania naliczone systemem ryczałtowym według stawki określonej za ogrzanie 1 m2 powierzchni użytkowej w wysokości …… zł. netto + należny podatek VAT, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23 %, co daje miesięcznie kwotę **brutto …….zł.** ( słownie zł.:…………..,…/100) miesięcznie. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o obowiązujące stawki VAT poprzez doliczenie tego podatku w odpowiedniej wysokości do ustalonej umownie ceny netto.

2. Gromadzenie i wywóz nieczystości stałych obciąża Najemcą.

**§ 7**

1. Czynsz najmu będzie płatny przelewem **z góry do 20 dnia każdego miesiąca** na rachunek Wynajmującego:

**Bank Spółdzielczy O/Limanowa Nr 82 88040000 0000 0019 1088 0002**

2. Opłaty za świadczenia dodatkowe (energia elektryczna, woda) będą dokonywane w terminie: za miesiąc, w którym Wynajmujący otrzymał fakturę główną i dokonał rozliczenia podliczników – **do dnia 20 następnego miesiąca** w oparciu o notę obciążeniową wystawioną przez Wynajmującego.

3. Opłata za centralne ogrzewanie będzie aktualizowana corocznie na podstawie szczegółowej kalkulacji kosztów wytwarzania energii cieplnej faktycznie poniesionych na ten cel w roku poprzednim, po wydaniu zarządzenia dyrektora ZSTiO, ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku. Należność za c.o. będzie płatna wraz z czynszem, **z góry do dnia 20 każdego miesiąca.**

4. Zmiana stawki za centralne ogrzewanie nie będzie wymagała zmiany umowy w formie aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.

5. Ze względu na fakt, iż jednostki budżetowe nie posiadają odrębności prawnej na gruncie przepisów o VAT, rozliczającym ostatecznie podatek VAT będzie Powiat Limanowski. Faktura za najem będzie zatem wystawiona w następujący sposób:

Sprzedawca: **Powiat Limanowski, ul. Józefa Marka 9, 34-600 Limanowa,**

**NIP: 737-22-06-836**

Wystawca faktury: **Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II w Limanowej, ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa.**

6. Za datę spełnienia świadczeń uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

7. W przypadku nieterminowego regulowania należności Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych - odsetki w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i dziesięciu punktów procentowych. Na dzień podpisania umowy wynoszą one **16,75 %.**

8. W przypadku gdy Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą należności, Wynajmujący prześle mu pisemne upomnienie zawierające wezwanie do uiszczenia zaległości wraz z odsetkami pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Koszty upomnienia obciążają Najemcę i są pobierane na rzecz Wynajmującego. Obowiązek uiszczenia kosztów upomnienia przez Najemcę powstaje z chwilą doręczenia upomnienia. Koszty podlegają ściągnięciu w trybie określonym jak dla zaległości głównej. Koszty upomnienia ustala się zgodnie z art. 10 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych w **kwocie 40 euro**, przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności Oprócz kwoty 40 euroWynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających kwotę 40 euro.

**§ 8**

1. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody,   
   a montaż reklam wiąże się z obowiązkiem ich zgłoszenia do Wydziału Budownictwa   
   i Architektury Starostwa Powiatowego w Limanowej.
2. Najemca nie ma prawa występowania do Wynajmującego o zwrot nakładów, o których mowa w ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie § 14 i § 15. Najemca nie będzie wywodził roszczeń względem Wynajmującego z tytułu ewentualnych utrudnień wynikających z prowadzenia robót remontowych obiektu przez Wynajmującego.

**§ 9**

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt:

- montażu liczników mediów wyszczególnionych w & 6 ust.1 a) umowy,

- konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących w zakresie:

* konserwacji i naprawy podłóg i posadzek w pomieszczeniach objętych najmem,
* dokonywania napraw okien i drzwi,
* konserwacji i naprawy ewentualnej wymiany urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
* naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów,
* usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,

- odnowienia lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

* malowanie sufitów i ścian oraz naprawę uszkodzeń tynków,
* malowanie olejne drzwi i wewnętrznych okienek, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

1. Nakłady poniesione przez Najemcę w trakcie trwania okresu najmu wynikające z prac określonych w ust. 1 oraz koniecznego dostosowania lokalu do zmieniających się norm i wymogów nie podlegają zwrotowi po wygaśnięciu umowy bądź jej rozwiązaniu na podstawie § 14 i § 15.

**§ 10**

1. Najemca zobowiązany jest:

* używać przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywać go we właściwym stanie i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją,
* ponosić koszty związane z odnowieniem pomieszczenia w wypadku zaistnienia zniszczeń
* przestrzegania wymogów bezpieczeństwa pożarowego i higieniczno-sanitarnych w wynajmowanym lokalu i w jego otoczeniu oraz do natychmiastowego powiadomienia Wynajmującego w przypadku zauważenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji lub powstania zagrożeń dla ludzi lub mienia,
* zwrócić lokal Wynajmującemu po zakończeniu najmu w stanie nie gorszym niż w dniu jego przejęcia.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo dokonywania okresowych kontroli stanu przedmiotu najmu w celu stwierdzenia zgodności jego użytkowania, zarówno   
   z obowiązującymi przepisami jak i warunkami umowy po uprzednim powiadomieniu Najemcy, za wyjątkiem przypadków konieczności natychmiastowego działania   
   w warunkach awarii.
2. Na terenie całego obiektu obowiązuje zakaz palenia tytoniu.
3. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za urządzenia i materiały pozostawione   
   w pomieszczeniu objętym najmem.

**§ 11**

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia ……………..r. do dnia ……………..r.**

**§ 12**

1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa może być rozwiązania w każdym czasie za porozumieniem.
2. Strony przewidują możliwość rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

**§ 13**

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca zalega z należną opłatą najmu za trzy pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt. 1 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

**§ 14**

Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

**§ 15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmian, o których mowa w § 5 ust.3 umowy.

**& 16**

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

**§ 17**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą mieć zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 18**

Sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu Powszechnego.

**& 19**

Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska strony, z którą Zespół Szkół Technicznych i ogólnokształcących w Limanowej zawarł umowę, stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej ( t.j. dz.U.2018 poz.1330) i podlegają udostępnieniu oraz ponownemu wykorzystaniu na zasadach i w trybie określonym w ww. ustawie.

**§ 20**

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: