# „Projekt”

# *Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Nr 17/24/25.*

*Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych*

*i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II*

*w Limanowej z dnia 31.01.2025r.*

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

**LOKALU UŻYTKOWEGO**

**NR ……………………**

Zawarta w dniu ……………………. roku w Limanowej pomiędzy:

Zespołem Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II w Limanowej,   
ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa

reprezentowanym przez:

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

**zwanym w treści umowy „Wynajmującym”**

a

……………………………………………………………………………………………...........

……………………………………………………………………………………………...........

……………………………………………………………………………………………...........

**zwanym w treści umowy „Najemcą”**

**łącznie w dalszej części umowy zwanymi „Stronami”**

o następującej treści:

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą budynku szkolnego położonego w Limanowej   
przy ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa 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, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy usytuowany   
   na parterze w budynku szkolnym Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących   
   w Limanowej przy ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa, zwany dalej lokalem   
   lub przedmiotem najmu.
2. Lokal opisany w ust. 1 składa się z 2 pomieszczeń oddanych do wyłącznego użytku   
   o łącznej powierzchni użytkowej 30 m2, z wydzielonym WC i niezależnym wejściem.
3. Wynajmujący oświadcza, że lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, a także centralne ogrzewanie.
4. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku.
5. Wydanie lokalu nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy i z czynności tej Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

**§ 3.**

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 Zespołu Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II w Limanowej.
2. Najemca oświadcza, że 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.2023. poz. 1448 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 lokalu sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

**§ 5**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie ……. zł (słownie: …………………. złotych 00/100) netto miesięcznie, który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług.
2. Na dzień zawarcia umowy aktualna stawka podatku od towarów i usług wynosi 23%,   
   co daje kwotę brutto ……….. zł (słownie: …………………. złotych 00/100).
3. 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.
4. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu będzie waloryzowany, nie częściej niż raz   
   w roku na podstawia aktualnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku, bez konieczności wypowiadania warunków umowy. Odmowa uznania przez Najemcę̨ waloryzacji stawek czynszu skutkować́ może wypowiedzeniem umowy najmu.
5. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 4 nastąpi w 2026 roku.
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.:
2. energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków wg wskazań podliczników,
3. 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: …………..… złotych 00/100) miesięcznie. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o obowiązujące stawki VAT poprzez doliczenie tego podatku w odpowiedniej wysokości do ustalonej umownie ceny netto.
4. Gromadzenie i wywóz nieczystości stałych obciążają Najemcę.

**§ 7.**

1. Czynsz najmu będzie płatny przelewem **z góry do 20 dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego **Nr 82 88040000 0000 0019 1088 0002** prowadzony przez   
   **Bank Spółdzielczy O/Limanowa.**
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 CO 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.**

1. Za datę spełnienia świadczeń uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
2. W przypadku nieterminowego regulowania przez Najemcę 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 **……. %.**
3. 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 § 12 i § 13. 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:
2. montażu liczników mediów wyszczególnionych w § 6 ust.1 a) umowy,
3. 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,

1. 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 § 12 i § 13.

**§ 10**

1. Najemca zobowiązany jest:
2. używać przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywać go we właściwym stanie i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją,
3. ponosić koszty związane z odnowieniem pomieszczenia w wypadku zaistnienia zniszczeń,
4. 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,
5. zwrócić lokal Wynajmującemu po zakończeniu najmu w stanie nie gorszym niż w dniu jego przejęcia,
6. nie oddawać przedmiotu najmu ani jego części w podnajem lub do używania osobie trzeciej, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
7. nie dokonywać zmian przeznaczenia lokalu, zmian architektonicznych i instalacyjnych w lokalu bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
8. zawiadamiać niezwłocznie Wynajmującego o wszelkich szkodach powstałych   
   w Lokalu.
9. 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.
10. Na terenie całego obiektu obowiązuje zakaz palenia tytoniu.
11. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za urządzenia i materiały pozostawione   
    w pomieszczeniach objętym najmem.

**§ 11.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **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:
2. zalega z należną opłatą najmu za dwa pełne okresy płatności,
3. dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 jest dokonywane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

**§ 14.**

1. Po wygaśnięciu umowy, Najemca obowiązany będzie wydać w terminie 7 dni od ustania stosunku umownego Wynajmującemu przedmiot najmu w takim stanie, w jakim przedmiot najmu powinien się znajdować z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Jeżeli Najemca nie opuści przedmiotu najmu w dniu wygaśnięcia umowy Najemca obowiązany będzie uiszczać́ Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie   
   z przedmiotu najmu w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) czynszu za każdy miesiąc zajmowania przedmiotu najmu po dniu wygaśnięcia najmu. Najemca zobowiązany będzie także uiszczać́ opłaty eksploatacyjne zgodnie z zasadami określonymi w   
   § 7 umowy.
3. Zwracany lokal powinien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy   
   – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie najpóźniej 14 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego.

**§ 15.**

1. Najemca zobowiąże się̨ zapłacić Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
2. oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,   
   bez zgody Wynajmującego;
3. wykorzystywania lokalu niezgodnie z § 4 ust. 1;
4. opóźnienia w zwrocie lokalu bez względu na sposób zakończenia umowy;

– w wysokości jednej stawki czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, proporcjonalnie   
za każdy dzień́ ww. nienależytego wykonywania Umowy.

1. Kary umowne będą̨ płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Stronę̨ pisemnego wezwania do ich zapłaty.

**§ 16.**

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

**§ 17.**

1. Wszelkie doręczenia, zawiadomienia, wezwania, upomnienia lub jakiekolwiek inne pisma i korespondencja, które przewiduje niniejsza umowa będą sporządzane na piśmie   
   i doręczane drugiej Stronie na adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy listami poleconymi lub pocztą kurierską oraz faksem lub pocztą elektroniczną na numery i adresy wskazane przez Strony w umowie.
2. Zmiana przez Stronę adresu określonego w komparycji umowy wiąże drugą Stronę, poczynając od dnia następnego po doręczeniu jej zawiadomienia w tej sprawie

**§ 18.**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmian, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu Powszechnego.
4. Gdyby jakiekolwiek postanowienie umowy okazało się nieważne albo bezskuteczne,   
   nie wpływa to na ważność i skuteczność jej pozostałych postanowień. W takiej sytuacji Strony zastąpią̨ postanowienie uznane za nieważne lub bezskuteczne innym, zgodnym   
   z prawem, postanowieniem realizującym możliwie najbardziej zbliżony cel gospodarczy   
   i odzwierciedlającym pierwotną intencję Stron.
5. 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.2022 poz. 902 z dnia 2022.04.27) i podlegają udostępnieniu oraz ponownemu wykorzystaniu na zasadach i w trybie określonym   
   w ww. ustawie.
6. Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: