

„Projekt”

*Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Nr 30/25/26.
Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych
i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II
w Limanowej z dnia 15.07.2026r.*

**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 zobowiązuje się prowadzić sprzedaż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1448 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 16 lutego 2026 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 2026 r. poz. 197), a także przepisami zmieniającymi lub zastępującymi wskazane akty prawne.
3. W lokalu nie dopuszcza się sprzedaży, reklamy ani promocji produktów, których sprzedaż, reklama lub promocja na terenie jednostek systemu oświaty są zabronione obowiązującymi przepisami prawa.

§ 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 podstawie aktualnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszanego 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 wypowiedzania warunków umowy. Odmowa uznania przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu.

5. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 4 nastąpi w 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.:
 - a) energii elektrycznej, wody i odprowadzania 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: 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.
2. 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: 7372206836**
Wystawca faktury: **Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Jana Pawła II w Limanowej, ul. Zygmunta Augusta 8, 34-600 Limanowa, NIP: 7371008873**

6. Za datę spełnienia świadczeń uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. 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 %.
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 związane z odzyskiwaniem należności obciążają Najemcę i są pobierane na rzecz Wynajmującego. Wynajmującemu przysługuje rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości określonej w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790). Oprócz wskazanej rekompensaty Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających wysokość tej rekompensaty.

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

§ 11.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia** r. **do dnia**r.

§ 12.

1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa może być rozwiązana 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:
 - a) zalega z należną opłatą najmu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
2. 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.
3. 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 uiszczać 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 uiszczać 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 się zapłacić Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego;
 - 2) wykorzystywania lokalu niezgodnie z § 4 ust. 1;
 - 3) opóźnień w zwrocie lokalu bez względu na sposób zakończenia umowy;
– w wysokości jednej stawki czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, proporcjonalnie za każdy dzień ww. nienależytego wykonywania Umowy.
2. Kary umowne będą płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Stronę pisemnego wezwania do ich zapłaty.

§ 16.

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 17.

1. Wszelkie doręczenia, zawiadomienia, wezwania, upomnienia lub jakiegokolwiek 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. 3–4 oraz § 7 ust. 4 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 jakiegokolwiek postanowienie umowy okazało się nieważne albo bezskuteczne, nie wpływa to na ważność i skuteczność jej pozostałych postanowień. W takiej sytuacji Strony zastąpią 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, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) 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: