

Załącznik nr 6 do ogłoszenia w sprawie przetargu nieograniczonego na wynajem pomieszczenia w Szkole Podstawowej Nr 34 im. gen. J.Z. Bema w Białymstoku, ul. Pogodna 12

UMOWA nr/...../SP34

zawarta dnia między stronami:

MIASTO BIAŁYSTOK NIP: 9662117220 w imieniu którego występuje **Szkoła Podstawowa Nr 34 ul. Pogodna 12, 15-354 Białystok** reprezentowana przez **Dyrektora Szkoły mgr Jacka Pronobisa**, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
..... zwanym w dalszej części „**Najemcą**”.

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania lokal: **sklepik szkolny 8,25m²+1m² powierzchni na automat sprzedający** w budynku Szkoły Podstawowej Nr 34 w Białymstoku przy ul. Pogodnej 12 na zasadach określonych niniejszą umową,
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z sprzedażą art. spożywczych i przemysłowych w terminie od do
3. Najemca prowadzący sklepik będzie zobowiązany do:
 - 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.
4. Najemcę obowiązywać będzie zakaz sprzedaży artykułów zagrażających życiu lub zdrowiu uczniów.
5. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia sklepiku na następujących zasadach:
 - godziny otwarcia sklepiku zgodne z godzinami pracy szkoły,
 - działalność będzie prowadzona zgodnie z przepisami bhp, ppoż., sanitarnymi,
 - utrzymanie czystości i porządku na terenie sklepiku oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
6. Przedmiotem najmu jest lokal przeznaczony na działalność gospodarczą - prowadzenie sklepiku szkolnego.
7. Powierzchnia do prowadzenia sklepiku szkolnego wynosi 8,25 m²+1m² powierzchni na automat sprzedający.

8. Pomieszczenie wyposażone jest w :

- Lodówko-zamrażarkę
- Komplet szafek wiszących i stojących bez biurka
- Dwa oddzielnie niezależne zlewy
- Dwie baterie z ciepłą i zimną wodą
- Przepływowy podgrzewacz do wody
- Licznik poboru wody i prądu
- Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania

§2

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu tytułem miesięcznego czynszu kwotę w wysokości**zł brutto** (słownie: 0/100 złotych)
2. Wpłat czynszu **Najemca** będzie dokonywał **Wynajmującemu** na rachunek bankowy Nr **51 1240 2890 1111 0010 3577 5330 Bank Pekao S.A. O/Białystok**
3. W okresie wakacyjnym tj. w miesiącach lipiec i sierpień **Najemca** zapłaci 10% stawki czynszu obowiązującej w umowie.
4. **Wynajmujący** przed terminem płatności wskazanym w ust. 4 może w poczet należnego mu czynszu i w ciężar **Najemcy** wystawić fakturę. Faktura ta wystawiona będzie w ostatnim tygodniu każdego miesiąca.
5. Rozliczenie następować będzie w terminie do **14-go** dnia następnego miesiąca. Płatność umówionego czynszu nastąpić powinna w tym terminie niezależnie od wystawienia faktury przez **Wynajmującego**.
6. Faktura będzie przekazywana w formie elektronicznej na adres e-mailpodany przez **Najemcę**
7. Nie odebranie faktury od **Wynajmującego** nie zwalnia **Najemcy** z obowiązku uiszczenia czynszu w/w terminie zgodnie z umową.
8. Za nieterminowe opłacanie czynszu **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§3

1. W sytuacjach nadzwyczajnych, w tym w warunkach wystąpienia siły wyższej rozumianej jako katastrofalne działanie sił przyrody, aktów władzy wykonawczej i ustawodawczej oraz innych zakłóceń życia zbiorowego (w tym zamieszki, strajki itp.) utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie handlu w sklepikach szkolnych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia czynszu najmu proporcjonalnie do okresu, w którym handel nie był ograniczony, przy spełnieniu poniższych warunków:
 - a) do utrudnień lub uniemożliwienia prowadzenia handlu doszło z przyczyn niezależnych od stron lub z winy **Wynajmującego**
 - b) czynsz po zmniejszeniu nie może być niższy niż 10% stawki obowiązującej w umowie
 - c) rozliczenia z tytułu zastosowanego obniżenia czynszu mogą następować jednorazowo w następnym okresie rozliczeniowym po ustąpieniu utrudnień lub w kolejno występujących po sobie okresach rozliczeniowych w ciągu trwania umowy

- d) w przypadku, gdy umowa została zakończona w trakcie występowania sytuacji utrudniającej lub uniemożliwiającej handel w sklepiu szkolnym, obniżki czynszu dokonuje się wraz z ostatnim okresem rozliczeniowym umowy
 - e) zmniejszenie czynszu następuje na wniosek złożony **Wynajmującemu**; wniosek powinien zawierać uzasadnienie oraz określenie terminu występowania utrudnień
 - f) zmniejszenia czynszu dokonuje się w formie aneksu do zawartej umowy
2. **Najemca** pomieszczeń czy innych części nieruchomości szkoły samorządowej, który wykorzystuje je na cele inne niż oświatowe, jest podatnikiem podatku od nieruchomości zobowiązanym do jego uiszczania.
 3. **Najemca** ponosi koszty naprawy i remontu wynajmowanego pomieszczenia i urządzeń w przypadku zawinionego ich uszkodzenia lub zniszczenia .
 4. Z chwilą rozwiązania umowy najmu, najemca zobowiązany jest przekazać lokal odnowiony i doprowadzony do stanu w jakim był wynajęty. O ile najemca nie wykona powyższego, wynajmujący będzie miał prawo żądać od najemcy zwrotu poniesionych kosztów na doprowadzenie lokalu do stanu pierwotnego.
 5. **Nieuiszczenie należności w terminie spowoduje niezwłoczne skierowanie sprawy na drogę sądową celem ściągnięcia tej należności**
 6. **Posiadane nieuregulowanych zobowiązań może spowodować utrudnienia do uzyskania kredytu lub do usług telekomunikacyjnych**

§4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje 30 dniowy termin wypowiedzenia niniejszej umowy.

§ 5

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie unormowanych umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w tym kodeksu cywilnego.
3. Strony oświadczają, że ani niniejsza umowa, ani też przewidziane niniejszą umową ujawnienie lub udostępnienie przez **Wynajmującego** na rzecz **Najemcy** informacji lub materiałów nie stanowi udzielenia **Najemcy** żadnych licencji lub innych praw do korzystania tudzież czynienia innego użytku w odniesieniu do utworów, patentów, wzorów użytkowych, wzorów przemysłowych, znaków towarowych, praw autorskich, ani topografii układów scalonych, oraz że jakakolwiek licencja dotycząca takich praw własności intelektualnej musi być udzielona **Najemcy** w sposób wyraźny i pod rygorem nieważności na piśmie.
4. **Najemca** nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody **Wynajmującego** podnając przedmiotu najmu lub oddać go na innej podstawie do korzystania osobie trzeciej.
5. **Najemca** nie może dokonać zastawienia lub przeniesienia, w szczególności na podstawie cesji, przekazu, sprzedaży; jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z Umowy lub jej części, jak również korzyści wynikającej z Umowy lub udziału w niej na osoby trzecie bez uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody **Wynajmującego**. Przeniesienie przez **Najemcę** praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią nie jest możliwe bez zgody **Wynajmującego**. Cesja, przelew lub czynność wywołująca podobne skutki, dokonane bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, są względem niego bezskuteczne.

6. Nieważność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy nie narusza ważności pozostałych postanowień oraz Umowy jako całości. Strony Umowy zobowiązują się w takim przypadku do niezwłocznego sformułowania postanowienia ważnego prawnie, które będzie najbliższe ekonomicznemu celowi postanowienia uznanego za nieważne.
7. Wszelki sprzęt, elementy wyposażenia oraz inne materiały przekazane **Najemcy** do korzystania wraz z przedmiotem najmu, stanowią własność **Wynajmującego** i nie podlegają obrotowi handlowemu pod żadną postacią i w żadnych okolicznościach.
8. Treść niniejszej Umowy stanowi wyraz zgodnej woli Stron oparcia współpracy na warunkach przynoszących im wzajemne korzyści w ramach prowadzonej działalności. Strony oświadczają i zapewniają się wzajem, że posiadają prawo i kompetencję do zawarcia i wykonania umowy, nie istnieją żadne zobowiązania umowne ani inne zobowiązania, które uniemożliwiłyby stronom czy jakiegokolwiek ze stron wykonanie umowy.
9. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie ustalenia i przyrzeczenia poczynione przed zawarciem tej Umowy i reguluje ostatecznie stosunek pomiędzy stronami Umowy.
10. Wszelkie sprawy sporne w pierwszej kolejności będą załatwiane polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania, sprawa będzie poddana jurysdykcji sądów polskich i rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.
11. Umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Strony niniejszym oświadczają, że przeczytały niniejszą Umowę w całości, oraz że zawierają ją z pełną świadomością wszelkich jej konsekwencji prawno-finansowych. Najemca potwierdza, że Wynajmujący nie udzielił mu żadnych gwarancji co do przydatności przedmiotu najmu do zakładanego przez Najemcę użytku i że zawiera on niniejszą Umowę po przeprowadzeniu wizji lokalnej przedmiotu najmu oraz na podstawie własnej, niezależnej analizy w tym zakresie.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY