

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu r. w Gryficach pomiędzy:

**Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Bolesława Chrobrego
ul. Wałowa 18, 72-300 Gryfice**

reprezentowanym przez Dyrektora Jolanę Folwarską;
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

Nabywca: Powiat Gryficki

Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice NIP 857-17-28-259

**Odbiorca i Płatnik: Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Bolesława
Chrobrego ul. Wałowa 18, 72-300 Gryfice**

a

.....
.....
.....

zwanym w treści „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest głównym administratorem nieruchomości zabudowanej budynkiem szkolnym, położonej w Gryficach przy ul. Wałowej 18, oznaczonej numerem działki 46/1, położonej w obrębie nr 5 miasta Gryfice, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr SZ1G/00042190/5.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje wydzieloną część nieruchomości budynku szkolnego, tj. położone na parterze budynku pomieszczenie o powierzchni 50,84m² z przeznaczeniem na prowadzenie szkolnego baru gastronomicznego, wraz z możliwością korzystania z toalety.

Przez prowadzenie sklepiku szkolnego rozumie się sprzedaż artykułów żywnościowych zgodnie z Rozporządzeniem 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. 2016, poz. 1154).

Wyłącza się sprzedaż napojów alkoholowych oraz papierosów.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do użytkowania najmowanej powierzchni zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Najemcę na urządzenie i utrzymanie stanu nieruchomości oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

2. Po zakończeniu umowy Najemca przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego lub za zgodą Wynajmującego pozostawi go nieodpłatnie bez zmian.
3. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wynajmujący wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1 albo nie będzie żądał, po wygaśnięciu umowy, przywrócenia stanu poprzedniego. Przez nakłady, o których mowa w zdaniu poprzedzającym należy rozumieć w szczególności wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu.
4. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.
5. Najemcę obciążają koszty naprawy przedmiotu najmu i jego urządzeń, jeżeli uszkodzenie nastąpi na skutek zaniedbania lub rozmyślnego działania na szkodę Wynajmującego.
6. Drobne naprawy i konserwacje przedmiotu najmu Najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny płatny do 20 dnia każdego miesiąca w wysokości zł netto (słownie: złotych) wraz z należnym podatkiem VAT w wysokości obowiązującej stawki.
2. W okresie, w którym wypadają ferie zimowe dla uczniów szkoły, najemca zobowiązuje się do uregulowania czynszu w wysokości 50% stawki miesięcznej.
3. W okresie wakacji tj. w miesiącach lipiec i sierpień, w każdym roku trwania umowy, najemca będzie opłacał czynsz w wysokości 180 zł netto (słownie: sto osiemdziesiąt złotych 00/100) wraz z należnym podatkiem VAT w wysokości obowiązującej stawki.
4. W okresie nieudostępnienia pomieszczeń przez wynajmującego (np. stan epidemiologiczny), wynajmujący zwalnia z opłat czynszu najemcę.
5. Czynsz najmu należny jest od dnia roku.
6. Wpłaty należy dokonywać na konto Wynajmującego:
nr konta: 64 1020 4795 0000 9402 0360 4931.
7. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku zapłaty po terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe.
9. Faktyczne zaprzestanie przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku najmu i wygaśnięcia wymagalności czynszu.
10. Stawka czynszu nie obejmuje opłat za energię elektryczną, zużycie wody i wywóz nieczystości.
 - 1) Najemca będzie pokrywał koszty zużytej wody i kanalizacji na podstawie zamontowanych podliczników. Rozliczeń dokonuje się raz na kwartał. Wszelkie koszty związane z montażem podliczników pokrywa Najemca.
 - 2) Najemca będzie pokrywał koszty pobranej energii elektrycznej na podstawie wskazań zamontowanych podliczników do 20-go każdego miesiąca. Jeżeli 20-ty wypada w dzień wolny od pracy to odczyt nastąpi w następny dzień roboczy. Wszelkie koszty związane z montażem podliczników pokrywa Najemca.
 - 3) Najemca zobowiązany jest podpisać umowę na wywóz nieczystości we własnym zakresie i przedstawić ją do wglądu dla Wynajmującego.
11. Najemca będzie pokrywał koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 10 na podstawie wystawionych faktur VAT.

12. Czynsz najmu określony w ust. 1 niniejszego paragrafu jednokrotnie w ciągu roku podlegać będzie podwyższeniu o stopień inflacji ustalany wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja nastąpi z dniem 1 stycznia 2025 r. Za podstawę każdej waloryzacji przyjmuje się czynsz należny na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego.

§ 5

1. Po wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron, wypowiedzeniu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, wolny od osób i rzeczy.
2. Zwrot przedmiotu najmu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony.
3. W przypadku niewykonania obowiązku wskazanego w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 10% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
4. Po upływie terminu wskazanego w ust. 1 Wynajmujący jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt i odpowiedzialność Najemcy usunąć z przedmiotu najmu wszelkie rzeczy bez względu na to, czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie na koszt Najemcy lub żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3.
5. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu najmu Wynajmującemu usterek, wad lub uszkodzeń, Najemca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wynajmujący może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Najemcy.
6. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100 zł.
7. Wynajmujący może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu najmu wszelkich zmian dokonanych przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującego w przedmiocie najmu i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6

1. Najemca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie przedmiotu najmu, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ppoż., BHP, ochrony mienia.
3. W razie ewentualnych zniszczeń powstałych na terenie obiektu szkoły w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, Najemca zobowiązuje się pokryć koszty ich napraw w pełnym zakresie.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich przebywających na najmowanym terenie.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta od dnia r. do dnia 30.06.2025 r.

§ 8

1. Umowa najmu może być wypowiedziana przez Wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
 - 2) jeżeli Najemca oddał całość lub część przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lub zawarł inną umowę o skutku lub charakterze podobnym do podnajmu lub dzierżawy lub przeniósł prawa wynikające z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 3) jeżeli jest to uzasadnione innymi względami wynikającymi z charakteru działalności szkoły jako obiektu użyteczności publicznej, bądź remontem albo przebudową obiektów Wynajmującego, co koliduje z powierzchnią będącą przedmiotem niniejszej umowy.
2. Za wcześniejsze rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na najmowanym terenie.
2. Najemca zobowiązany jest również do dbania o czystość na terenie wokół najmowanej nieruchomości w zakresie usuwania nieczystości pozostawionych przez klientów baru gastronomicznego.

§ 10

1. Najemca ma prawo wjechać na teren szkoły w celu dostawy towaru.
2. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie ma kodeks cywilny.
2. Najemca wskazuje adres do doręczania wszelkiej korespondencji:
.....
3. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA