

Umowa najmu nr ZSZ.272/2/2024

zawarta w dniu 29.03.2024 r. w Białymstoku

pomiędzy:

Miastem Białystok - Zespołem Szkół Budowlano – Geodezyjnych im. S. Wł. Bryły w Białymstoku, ul. Słonimska 47/1, 15-029 Białystok,

reprezentowanym przez

mgr inż. Małgorzatę Sutulę – Dyrektora Szkoły, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na mocy Zarządzenia Nr 696/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 06.07.2022 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Zespołu Szkół Budowlano – Geodezyjnych im. S. Wł. Bryły w Białymstoku, ul. Słonimska 47/1, 15-029 Białystok, zwanym dalej Zamawiającym,

a

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 2m² w budynku Zespołu Szkół Budowlano – Geodezyjnych im. S. Wł. Bryły w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 47/1, na której to powierzchni Najemca zainstaluje 2 automaty do sprzedaży napojów gorących i zimnych oraz przekąsek.
2. Najemca zainstaluje automaty na własny koszt w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym.
3. W razie zaistnienia potrzeby dokonania przeróbki instalacji elektrycznej lokalu w celu doprowadzenia do urządzenia energii elektrycznej (230V, gniazdka uziemione) niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania automatów lub wprowadzenia innych ulepszeń czy zmian w przedmiocie umowy Najemca przed przystąpieniem do dokonania przeróbek, ulepszeń lub zmian zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
4. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej, o których mowa w ust.3, dokonane zostaną na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa.
5. Zmiana przeznaczenia powierzchni, będącej przedmiotem umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Zainstalowane automaty ma być w pełni sprawne, wolne od wad.
7. Na automatach musi znajdować się w widocznym miejscu czynny numer kontaktowy do serwisu.
8. Serwis ma na przywrócenie automatów do pełnej sprawności 24 godziny od telefonicznego zgłoszenia awarii.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że umowa pozostaje w zgodzie z zasadami wynajmowania majątku trwałego określonymi przez podmiot tworzący.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu umówiony czynsz miesięczny w wysokości **brutto** (słownie :
)
z wyłączeniem miesięcy lipiec i sierpień.

2. Czynsz określony w ust. 1 obejmuje koszty eksploatacyjne, w tym media: energia elektryczna, woda. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu umowy, których konieczność wyniknie wskutek działań Najemcy, które Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Każda zmiana funkcji powierzchni wchodzących w skład przedmiotu umowy przez Najemcę będzie uzgadniana z Wynajmującym w celu otrzymania pisemnej zgody.
4. Miesięczny czynsz określony w § 3 ust. 1 Najemca opłacać będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Należność za czynsz można wpłacać bezpośrednio na rachunek bankowy podany na dostarczonej Najemcy fakturze VAT. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu. W przypadku braku zachowania terminu do zapłaty Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy odsetek w wysokości ustawowej na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych w zależności od zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z umową.
2. Najemca nie może podnająć przedmiotu umowy, wynająć go, ani oddać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący w stosunku do przedmiotu umowy zobowiązuje się do:
 - a. dostarczania mediów: energia elektryczna, woda.
 - b. ubezpieczenia budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy do pełnej jego wartości, od ognia i innych żywiołów objętym posiadanym ubezpieczeniem przez czas trwania umowy, ubezpieczenie nie dotyczy automatów stanowiących własność Najemcy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b. dbałości o użytkowanie przedmiotu umowy;
 - c. terminowego opłacania czynszu wynikającego z zawartej umowy;
 - d. przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra zdrowia z dnia 26.07.2016 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;
 - e. przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności w sprawach uregulowanych ustawą **Prawo ochrony środowiska** oraz ustawą **O odpadach** oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskiwania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej z wymogami prawa gospodarki wytwarzanymi odpadami w zakresie władania odpadami i odpowiedzialności posiadacza odpadów określonych ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach z późniejszymi zmianami;

- f. prowadzenie wszystkich wymaganych prawem pomiarów i ewidencjonowania ich wyników oraz obowiązek uiszczania stosownych opłat za korzystanie ze środowiska określonych przez obowiązujące przepisy;
- g. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszystkich nieprawidłowościach w zakresie przestrzegania przepisów i zasad ochrony środowiska oraz do podjęcia natychmiastowych działań mających na celu zminimalizowanie ich skutków do czasu przybycia specjalistycznych służb z zakresu ochrony środowiska;
- h. ponoszenia odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, pip i inne) w czasie najmu pomieszczeń oraz zgłaszanie Wynajmującemu uwag i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych;
- i. odpowiedzialności za warunki bhp i p/poż. w czasie najmu pomieszczeń, pracowników i własne;
- j. pełnego ubezpieczenia „rzeczy” wniesionych do przedmiotu umowy; w przypadku braku ubezpieczenia Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zniszczenia, kradzieże itp. rzeczy będących własnością Najemcy;
- k. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem najmu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia **01.04.2024 r. do 30.06.2026 r.**
Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu przekazania.

§ 8

1. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanych automatów. Automaty nie mogą być przez Wynajmującego w szczególności:
 - a. używane do sprzedaży produktów innych niż produkty dostarczane przez Najemcę,
 - b. przeniesione w inne miejsce bez zgody Najemcy,
 - c. zmienione pod względem wyglądu zewnętrznego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Najemcę w przypadku planowanej zmiany otoczenia automatów.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu automatów.

§ 9

1. W przypadku uszkodzenia automatu z powodu takich zdarzeń jak działanie osób trzecich lub pożar Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę i, o ile to możliwe, zabezpieczy automat przed dostępem innych osób do czasu przybycia osoby upoważnionej.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań higieniczno-sanitarnych określonych w ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia, w tym w szczególności:
 - a. przestrzegania zasad higieny osobistej,
 - b. zapewnienia odpowiednich warunków przechowywania żywności oraz kontroli zabezpieczenia przed szkodnikami,
 - c. prawidłowego postępowania przy składowaniu i usuwaniu odpadów.
3. Zmiana ustawy, o której mowa w punkcie 2, jak również zastąpienie jej innym aktem prawnym regulującym wymagania higieniczno-sanitarne w zakładach produkujących lub wprowadzających do obrotu środki spożywcze, nie wymaga



zmiany niniejszej umowy, a Najemca będzie zobowiązany do przestrzegania zmienionych lub nowych regulacji w ww. zakresie.

§ 10

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca:
 - a. używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy;
 - b. odda do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego, w szczególności w przypadkach określonych w § 4 ust. 3.
 - c. zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
 - d. zaniedbuje wymienione w umowie obowiązki oraz narusza aktualnie obowiązujące przepisy ochrony środowiska i gospodarki odpadami oraz bezpieczeństwa.
 - e. nie serwisuje automatu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podjęcia wszelkich działań zmierzających do przywrócenia przestrzegania przez Najemcę wymagań a także do żądania ewentualnego odszkodowania od Najemcy za wyrządzone szkody.
3. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego może nastąpić na piśmie:
 - a. gdy przedmiot umowy będzie niezbędny do wykonania celów statutowych przez Wynajmującego, przy czym Wynajmujący ma swobodę w przeznaczaniu przedmiotu najmu na cele statutowe, która ma pierwszeństwo przed ochroną trwałości niniejszej umowy. Termin wypowiedzenia – 30 dni kalendarzowych, który może zostać skrócony za zgodą stron;
 - b. w przypadku konieczności wykonania polecenia organu nadrzędnego zobowiązującego Wynajmującego do przeznaczenia przedmiotu umowy na inne cele związane z ochroną zdrowia. Termin wypowiedzenia – 14 dni kalendarzowych.
4. Wypowiedzenie umowy przez Najemcę dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku oczywistej bezcelowości i uciążliwości dalszego związania umową. Termin wypowiedzenia – 30 dni kalendarzowych.

§ 11

Uprawnienie Najemcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywanie jego statutowych zadań.

§ 12

Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Najemcy przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

§ 13

1. Każda ze Stron jest zwolniona z wykonywania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, za które uważa się w szczególności zdarzenia takie jak wojna, klęski żywiołowe, strajki, konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub wyroku sądowego, itp.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, Strona powołująca się na nie, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić pisemnie drugą Stronę o ich powstaniu z podaniem powodów. W takim przypadku Strony wspólnie uzgodnią dalszy tryb wykonywania niniejszej umowy, chyba, że zajdzie konieczność rozwiązania umowy.

§ 14

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo inspekcji w zakresie sposobu wykorzystania pomieszczeń przez Najemcę w każdym czasie.
2. Inspekcje i kontrole winny być przeprowadzane w obecności przedstawicieli Najemcy.
3. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może przeprowadzać remontu wynajmowanych powierzchni i ich otoczenia.

§ 15

1. Wszelkie spory związane z zawarciem i wykonywaniem umowy będą rozstrzygane pomiędzy Stronami w sposób polubowny, a w przypadku braku porozumienia między nimi, Strony poddają je pod rozstrzygnięcie przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
2. W razie nieważności któregokolwiek z postanowień umowy zastosowanie ma przepis art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. W takim wypadku Strony uzgodnią treść nowego postanowienia w celu zastąpienia postanowienia nieważnego, o ile nie naruszy to powołanego artykułu Kodeksu cywilnego.

§ 16

1. Strony ustanawiają swoich przedstawicieli do bieżących kontaktów związanych z wykonywaniem niniejszej umowy:
 - 1) ze strony Wynajmującego – Radosław Stefanowski – kierownik gospodarczy, tel. 664288451 ,
 - 2) ze strony Najemcy –

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym lub za wypowiedzeniem wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca .

§ 19

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

