

Umowa najmu/dzierżawy

zawarta w dniu2017 r. pomiędzy:

- **Miastem Białystok, NIP 542 030 46 37 w imieniu którego występuje IV Liceum Ogólnokształcącego w Białymstoku mieszczącym się przy ulicy Zwierzynieckiej 9A reprezentowane przez Bożenę Karpowicz - dyrektorem zwaną w dalszej części umowy „Wynajmujący/Wydzierżawiający”**

a zamieszkałym przy ulicyzwanym w dalszej części umowy „Najemca/Dzierżawcą”

W przypadku gdy w niniejszej umowie używa się określenia:

- 1) umowa - rozumie się przez to umowę najmu lub dzierżawy;
- 2) najemca - rozumie się przez to najemcę lub dzierżawcę;
- 3) wynajmujący - rozumie się przez to wynajmującego lub wydzierżawiającego

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku szkoły w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami./Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zmianami/

Umowa zawierana jest na podstawie:

Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z póź. zm.),

Uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, wraz z Uchwałą Nr XII/129/15 Rady Miasta Białystok z dnia 28 września 2015 r. zmieniającą w/w uchwałę.

Zarządzenia Nr 815/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 sierpnia 2016 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok

Zarządzenie Nr 816/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 sierpnia 2016 r. w sprawie trybu wyłaniania najemców, dzierżawców i biorących w użyczenie nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok

Zarządzenie Nr 817/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 sierpnia 2016 r. w sprawie określenia warunków najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok

Zarządzenia Nr 890/07 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 października 2007 r. „w sprawie określania minimalnych stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości

gruntowych oraz lokali użytkowych pozostających w dyspozycji dyrektorów jednostek organizacyjnych Miasta Białegostoku podległych i nadzorowanych przez Departament Edukacji Kultury i Sportu Urzędu Miejskiego w Białymstoku”
przepisów Ustawy Kodeks Cywilny

§2

Wynajmujący oddaje w najem sale znajdujące się

.....
.....

§3

Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia o których mowa w §2 do prowadzenia działalności zarobkowej polegającej na

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

§4

W związku z najmem, o których mowa w § 2 Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do :

- a) wykorzystywania pomieszczeń zgodnie z przepisami
- b) naprawienia lub pokrycia kosztów naprawy zniszczeń i szkód w mieniu szkoły powstałych w związku z działalnością Najemcy - w terminie 14 dni od ich powstania.

§5

1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody wynajmującego.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez:
 - 1) podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy dotychczasowego najemcę oraz jego współmałżonka lub wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej oraz współlnika, który przystąpi! do spółki cywilnej będącej stroną umowy;
 - 2) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych współnajemców nieruchomości;
 - 3) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na współmałżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej;
 - 4) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości,
 - 5) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na podmiot *prawa handlowego*, którego najemca jest jedynym udziałowcem lub współlnikiem o większościowym udziale.

3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§6

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz w wysokościzł (słownie:..... złotych) w tym VAT zgodnie z warunkami przetargu.

2. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Wynajmujący może odstąpić od waloryzacji stawki czynszu w przypadku, gdy koszty wprowadzenia waloryzacji przewyższają przychód z waloryzacji.

4. Podnajem lub poddzierżawa nieruchomości wymaga uprzedniej zgody wynajmującego. Podnajmem lub poddzierżawę może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni nieruchomości. W takim przypadku podwyższa się czynsz o co najmniej 30 % za podnajętą lub poddzierżawioną powierzchnię.

5. Opłaty, o których mowa w ustępach 1 i 4 Najemca będzie opłacać w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe Wyzierżawiającego: Bank PEKAO S.A O/Białystok **28 1240 2890 1111 0010 3577 2834.**

§7

Adaptacji pomieszczeń Najemca może dokonywać wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

§8

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1 miesięcznego czynszu.

§9

1. Umowa zostaje zawarta od dnia2017 r. na czas nieokreślony, określony.....,nie dłużej niż na który ustanowiony został trwały zarząd.
2. Wypowiedzenie niniejszej umowy może nastąpić na piśmie z zachowaniem terminu 3-miesięcznego wypowiedzenia.

§10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

1. Sposób eksploatacji pomieszczeń przez Najemcę nie może naruszać przepisów prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
2. Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomości wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zwrotowi podlegają jedynie nakłady w celu przystosowania nieruchomości do potrzeb osób niepełnosprawnych, poczynione na podstawie pisemnego porozumienia określającego zakres, koszty i sposób rozliczenia. W przypadku wykonania prac przed podpisaniem porozumienia, o którym mowa wyżej, najemca, traci prawo do zwrotu wartości poczynionych nakładów

§ 12

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa lokalowego i przepisy kodeksu cywilnego.

§13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Białystok , dnia2017 r.

Wynajmujący:

Najemca :

OŚWIADCZENIE WSPÓŁMAŁŻONKA NAJEMCY/DZIERŻAWCY

Ja niżej podpisany/a\

(imię i nazwisko) (seria i numer dowodu tożsamości) (adres zamieszkania)

Wyrażam zgodę na zawarcie umowy najmu przez

współmałżonka/ę
(imię i nazwisko)

na zasadach ustalonych w umowie najmu z dnia

Jednocześnie wyrażam zgodę na poddanie się egzekucji przez mojego współmałżonka/ę z majątku wspólnego.

Oświadczam także, iż łączy, nie łączy* mnie ze współmałżonkiem/ą ustrój wspólności majątkowej.

W razie zmiany tego ustroju, zobowiązuję się poinformować wynajmującego o tym fakcie w ciągu 14 dni od dokonania tej zmiany.

(miejscowość i data)

(czytelny podpis współmałżonka najemcy)

Potwierdzam prawdziwość informacji podanych przez mego współmałżonka/ę w tym oświadczeniu.

*- niepotrzebne skreślić i data)

(czytelny podpis najemcy)