

Znak sprawy: ZSR.26.2.4.2025

UMOWA najmu nr ..... /2025/ZSR

zawarta w Białymstoku w dniu ..... 2025 r. pomiędzy:

Miastem Białystok z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Białymstoku (15-950) przy ul. Słonimskiej 1, NIP: 966 211 72 20, REGON 050658640 - Zespołem Szkół Rolniczych w Białymstoku z siedzibą przy ul. Ks. St. Suchowolca 26, 15-567 Białystok, reprezentowanym przez: mgr inż. Andrzeja Kamińskiego – Dyrektora Szkoły, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a:

..... \*

zwanym w dalszej części „Najemcą”

na podstawie dokonanego przez Wynajmującego wyboru oferty Najemcy w postępowaniu prowadzonym na podstawie Regulaminu publicznego przetargu pisemnego organizowanego przez Zespół Szkół Rolniczych w Białymstoku na najem lokali użytkowych i dzierżawę nieruchomości, stanowiących własność Miasta Białystok, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że Miasto Białystok jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Ks. St. Suchowolca 26 na działce nr ewidencyjny 772/2 obręb 21 Dojlidy KW BI1B/00044498/5 w Białymstoku oddanej w trwały zarząd Zespołowi Szkół Rolniczych w Białymstoku.
2. Wynajmujący oświadcza, że nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy oraz, że powierzchnia użytkowa przy halach sportowych nie jest obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami osób trzecich.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1, tj. pomieszczenie przy halach sportowych łącznej powierzchni użytkowej 3 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na automaty samosprzedające (vendingowe) z napojami gorącymi, zimnymi oraz przekąskami, zgodnie z wymaganiami Wynajmującego oraz ofertą Najemcy stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się, że wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę na ustawienie 2 automatów vendingowych samosprzedających jeden automat na napoje gorące oraz drugi automat na przekąski i napoje zimne.
3. Do współpracy w sprawach związanych z realizacją umowy upoważnia się:
  - 1) ze strony Zamawiającego: ..... – tel. ...., e-mail:\*
  - 2) ze strony Wykonawcy: ..... – tel. ...., e-mail:\*
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 3 przez którąkolwiek ze stron następuje poprzez powiadomienie drugiej Strony drogą mailową i nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia podpisania umowy **do 30 marca 2028 r.**

§ 4

1. Powierzchnię o której mowa w § 2 umowy, Najemca wykorzystywać będzie do prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na sprzedaży napojów gorących, zimnych oraz przekąsek z automatu.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 w okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) przestrzegania obowiązujących przepisów ppoż. i bhp, porządkowo-sanitarnych, oraz stosowanie się do poleceń Wynajmującego;
  - 2) oferowanie asortymentu, który nie może zagrażać zdrowiu i życiu uczniów,
    - *powinien on obejmować „zdrową żywność”, m.in. soki naturalne, wodę mineralną batony i ciastka zbożowe, czekoladę pełnowartościową, owoce suszone,*
  - 3) utrzymania czystości i porządku wokół zainstalowanego automatu oraz utrzymania automatu w stanie technicznym dobrym i bezpiecznym dla korzystających z niego osób;
  - 4) prowadzenia działalności gospodarczej na własne ryzyko i odpowiedzialność;
  - 5) ponoszenia odpowiedzialności wobec władz, urzędów i klientów w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 6) nie umieszczania ogłoszeń i reklam dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej w niedozwolonych miejscach;
  - 7) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego w przedmiocie umowy, jakichkolwiek zmian i przeróbek o charakterze budowlanym, przeróbek instalacji elektrycznej, wod-kan.;
  - 8) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z winy Najemcy w okresie trwania najmu.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z montażem wykorzystywanych urządzeń i drobnych napraw, a po zakończeniu najmu demontażem wykorzystywanych urządzeń oraz usunięciem wszelkich zanieczyszczeń powstałych podczas trwania umowy.
4. Najemca zapewnia instalację automatów w sposób bezpieczny zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Najemca zapewnia serwis, uzupełnianie oraz obsługę automatów.
6. W razie stwierdzenia wad uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy, czas reakcji Wykonawcy wynosi maksymalnie .....\* **godzin**, licząc od momentu ich zgłoszenia. Przez czas reakcji strony rozumieją przyjazd do siedziby Zamawiającego i dokonanie oględzin przedmiotu umowy w celu diagnostyki wady.
7. Niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o zaistniałym w pomieszczeniu lub jego obrębie pożarze, zalaniu lub innym zdarzeniu losowym powodującym powstanie szkody.
8. Działania Najemcy nie mogą naruszać praw osób trzecich.
9. Wynajmujący zabrania sprzedaży w automatach napojów alkoholowych i produktów tytoniowych.

§ 5

1. Automat stanowi własność Najemcy i służy do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży napojów i przekąsek. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanej maszyny, która nie może być przez Wynajmującego w szczególności:
  - 1) używana do sprzedaży towarów innych niż dostarczone przez Najemcę;
  - 2) przeniesiona w inne miejsce bez zgody Najemcy
  - 3) zmieniona pod względem wyglądu zewnętrznego.
2. Najemca ma prawo wymiany sprzętu na inny, tego samego rodzaju i tej samej jakości.
3. O każdej nieprawidłowości w działaniu automatu Najemca zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego, w terminie 2 dni od daty ustalenia/wykrycia nieprawidłowości.

#### § 6

1. Na podstawie niniejszej Umowy strony ustalają miesięczny czynsz w wysokości kwota netto .....zł (słownie: ..... złoty 00/100 ) plus obowiązująca stawka VAT za najem powierzchni użytkowej w kwocie .....zł (słownie: ..... złoty 00/100 ), **kwota brutto .....zł (słownie: ..... złoty 00/100 )\***.
2. W związku z wynajęciem nieruchomości, której mowa w § 1 ust. 1 umowy, Wynajmujący oświadcza, że cena czynszu zawiera ryczałtową stawkę za niżej wymienione media:
  - 1) udostępnienia energii elektrycznej,
  - 2) zapewnienia możliwości korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnych, co.
3. Ponadto wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia dojazdu do podmiotu najmu przez posesję szkoły.
4. Na podstawie niniejszej umowy ustalona kwota miesięcznego czynszu będzie obowiązywała w miesiącach od września do końca czerwca każdego roku. W okresie wakacyjnym (lipiec, sierpień) czynsz wynosi 10 % pobieranego czynszu.

#### § 7

1. Czynsz najmu za wynajmowaną powierzchnię użytkową wynosząca 3 m<sup>2</sup> płatny będzie Wynajmującemu z góry w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy **38 1240 5211 1111 0010 3557 8700** ( za dany miesiąc).
2. Opłaty za najem powierzchni płatne są niezależnie od uzyskanych przez Najemcę wyników finansowych.
2. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych.
3. Za datę płatności uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Szkoły. Wynajmujący nie odpowiada jednak za opóźnienia lub wstrzymania płatności, które nie były spowodowane jego działaniem.
4. Wysokość czynszu może być zmieniona przez Wynajmującego, zgodnie z aktualnie obowiązującym Zarządzeniem Nr 166/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok. Nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący powiadomił na piśmie Najemcę o zmianie stawki. Nie przyjęcie proponowanej zmiany stawki czynszu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

5. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący powiadomił na piśmie Najemcę o zmianie stawki. Nie przyjęcie proponowanej zmiany stawki czynszu upoważnia wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów utrzymania obiektu. Zmiany te zostaną wprowadzone aneksem do umowy i wymagają zgody obu stron.

#### § 8

W przypadku ustawowej zmiany podatku VAT w okresie realizacji niniejszej umowy podatek ten naliczany będzie w wysokości obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takim przypadku nie jest wymagany aneks do umowy.

#### § 9

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w poddzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący informuje, że nie bierze odpowiedzialności za prawidłowe działanie automatów.
3. Adres wskazany w niniejszej umowie jest adresem do korespondencji ze skutkiem doręczenia, Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o każdej zmianie adresu.

#### § 10

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody i wypadki, jakie mogą się wydarzyć na terenie przedmiotu najmu w związku z prowadzeniem przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, powstałych w związku z wykonywaniem przez Najemcę działalności, Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie do pokrycia tych roszczeń.
3. Najemca ma obowiązek uzyskać wszelkie niezbędne zezwolenia, atesty i inne jeżeli są niezbędne do prowadzenia działalności jaką prowadzi z wykorzystaniem przedmiotu umowy.
4. Najemca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z montażem wykorzystywanych urządzeń i drobnych napraw, a po zakończeniu najmu demontażem wykorzystywanych urządzeń oraz usunięciem wszelkich zanieczyszczeń powstałych podczas trwania umowy.

#### § 11

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie musi zostać dokonane na piśmie. Bieg jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia rozpoczyna się z pierwszym dniem następnego miesiąca, w którym wypowiedzenie zostało dokonane.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez Najemcę.
3. Za rażące naruszenie postanowień umowy przez Najemcę, o którym mowa w ust. 2, strony uznają w szczególności:
  - 1) opóźnienie w zapłacie należności za okres dwóch miesięcy;

- 2) używa powierzchnię użytkową niezgodnie z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób lub naraża go na dewastację lub uszkodzenie;
  - 3) dokonuje przeróbek pomieszczenia bez zgody Wynajmującego;
  - 4) wykonywanie umowy niezgodnie z jej zapisami.
4. Po zakończeniu umowy Najemcy nie przysługują od Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia o zwrot kosztów jakie Najemca poczynił w okresie trwania umowy, w tym w szczególności z tytułu: dokonanych przeróbek instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wbudowanych urządzeń, w celu przystosowania przedmiotu najmu do prowadzonej działalności.
  5. Po zakończeniu trwania umowy Najemca jest zobowiązany do zabrania zainstalowanych na wynajmowanej powierzchni automatów w terminie jednego tygodnia od dnia zakończenia umowy i wydania Wynajmującemu przedmiotu umowy w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony określą stan techniczny przedmiotu umowy na dzień jego wydania.
  6. Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym poza stopień zwykłego zużycia.
  7. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody w przedmiocie umowy wynikające z nieprawidłowego użytkowania.

§ 12

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Integralną część umowy stanowią załączniki do umowy - Opis przedmiotu zamówienia.

**DYREKTOR**  
Zespołu Szkół Rolniczych  
Białymstoku  
*mgr inż. Andrzej Kamiński*

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

*\*Zapisy zostaną uzupełnione po wyborze oferty najkorzystniejszej*

