

**UMOWA Nr ...../...../2022**  
**zawarta dnia ..... 2022 roku w Szczuczynie**

pomiędzy:

**Powiatem Grajewskim**, ul. Strażacka 6B, 19-200 Grajewo NIP: 719-156-82-28, REGON: 450669708,  
w imieniu którego działa:

Zespół Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Szczuczynie  
reprezentowany przez Łukasza Kowalskiego – p.o. Dyrektora Szkoły,  
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”, z jednej strony,

a:

.....

z siedzibą w ....., woj. ...., NIP: .....,  
REGON: .....

reprezentowaną przez: ..... - właściciela z drugiej strony,  
zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

**§1**

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia o łącznej powierzchni 163,36 m<sup>2</sup> oznaczone jako sala nr 1 o **powierzchni 65,32 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie po tzw. „tokarkach” o powierzchni 98,04 m<sup>2</sup>** mieszczące się na parterze w budynku Zespołu Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Szczuczynie położonego w Szczuczynie przy ul. Szczuki 1, którego trwałym zarządcą jest Zespół Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Szczuczynie.
2. Pomieszczenia będące przedmiotem umowy Najemca będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności w zakresie: PKD:.....
3. Zmiana sposobu użytkowania przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

**§2**

1. Najemca ponosi materialną odpowiedzialność za pomieszczenia oraz za wszelkie skutki prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu oraz w częściach wspólnych m.in. takich jak: parking przed budynkiem, korytarz, łazienka i WC.
2. Najemca, z zastrzeżeniem ust.4, ponosić będzie koszty związane z:
  - 1) bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu,
  - 2) wykonywaniem robót budowlanych, których wykonanie jest niezbędne do funkcjonowania obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 3) dokonywaniem napraw wynajmowanych pomieszczeń,
  - 4) zakupem nowego wyposażenia lokalu, jakie będzie niezbędne do prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi w trakcie trwania umowy przepisami prawa.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego opłaty i koszty innych ciężarów związanych z wynajmowaniem lokalu, w tym koszty podatku od nieruchomości, części budynku przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej.
4. Koszty energii elektrycznej wliczone są w czynsz najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w wynajmowanych pomieszczeniach i do nich przyległych korytarzu, klatce schodowej, łazience oraz parkingu należytego ładu i porządku.
6. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków.
8. Wynajmujący zapewnia korzystanie z wydzielonego WC dla osób z książeczkami zdrowia.
9. Obowiązkiem Najemcy jest segregowanie i przekazywanie do zagospodarowania odpadów powstających w wyniku działalności prowadzonej w wynajętych pomieszczeniach. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na odbiór selektywnie zebranych odpadów opakowaniowych oraz zmieszanych odpadów komunalnych z przedsiębiorcą, który wpisany jest do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właściciela nieruchomości.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również brakiem dostaw wymienionych mediów, niezależnych od Wynajmującego.
11. Wszelkie modernizacje i inwestycje wykonane przez Najemcę w czasie trwania najmu oraz zasady rozliczeń z tego tytułu będą każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym na piśmie.
12. Najemca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym form zagospodarowania otoczenia wynajmowanych pomieszczeń - reklamy, szyldy itp.

### §3

1. Ustala się miesięczny czynsz za pomieszczenia o powierzchni użytkowej 163,36 m<sup>2</sup> w wysokości .....*netto* (słownie: .....*netto*) oraz podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w tym zakresie, aktualnych w dniu wystawienia faktury ( w dniu zawarcia umowy obowiązuje stawka podatku VAT w wysokości 23 %).
2. Najemca co miesiąc płacić będzie wynajmującemu czynsz na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy w banku PKO BP S.A. nr 25 1020 1332 0000 1402 0818 1499.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji. Waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez podpisu Najemcy.

5. W przypadku zalegania z płatnością czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych ( Dz. U. z 2021 r. poz. 424 i 2317) oraz zwrotu kosztów, o których mowa w art.10 ust. 1 i 2 tej ustawy.

6. Wynajmujący nie zwalnia Najemcy z regulowania czynszu poprzez zaliczenie w poczet czynszu kosztów wykonania przez Najemcę prac o których mowa w § 2 ust.11.

#### §4

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić w formie pisemnej z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- 1) używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) używania przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową,
- 3) stwierdzenia wyraźnego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu najmu,
- 4) nieprzestrzegania przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych, stwierdzonych przez upoważnione instytucje kontrolne,
- 5) dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu,
- 6) oddania przedmiotu najmu innej osobie w drodze umowy odpłatnej, bądź nieodpłatnej, lub w drodze bezumownej.

3. Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu w dniu przekazania z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia.

4. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie dwustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Protokół zdawczo- odbiorczy wydania przedmiotu najmu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

#### §5

*Umowa niniejsza zawarta została na czas nieokreślony.*

#### §6

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.)

2. Spory powstałe na tle niniejszej umowy będzie rozpatrywał sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### §7

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach- jeden egzemplarz dla Najemcy, a drugi dla Wynajmującego.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca



**Załącznik**

**do wzoru umowy najmu  
protokół zdawczo – odbiorczy**

Szczuczyn, dn. .... r.  
(miejsce i data)

**Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego  
będącego przedmiotem najmu**

stanowiącego własność: Powiatu Grajewskiego będącego w trwałym zarządzie Zespołu Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Szczuczynie, ul. Szczuki 1, sporządzony w dniu ..... r. pomiędzy:

1) Zespołem Szkół im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Szczuczynie reprezentowanym przez Łukasza Kowalskiego - p. o. Dyrektora Szkoły zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

2) .....  
z siedzibą w ..... , woj. ....  
zwanym dalej „Najemcą”.

1. W dniu ..... Wynajmujący przekazał Najemcy, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu ....., lokal użytkowy o łącznej powierzchni 163,36 m<sup>2</sup>, składający się z :

- sali nr 1 - znajdującej się w Szczuczynie w budynku przy ul. Szczuki 1 na parterze ,
- pomieszczenia po tzw. „tokarkach”.

2. Najemca oświadcza, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

3. Najemca kwituje odbiór:

- ..... komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
- ..... komplet kluczy do lokalu,
- .....,
- .....,
- .....

4. Rodzaj i stan mediów:

- nr licznika energii elektrycznej: ....., stan licznika: .....,
- nr wodomierza: ....., stan wodomierza: .....,
- nr licznika energii cieplnej: ....., stan licznika: .....,
- inne: .....

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

5. Opis lokalu:

.....  
.....

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

**6. Opis wyposażenia lokalu (stan w dniu przekazania lokalu):**

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

**7. Zwrot przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym nastąpi najpóźniej w dniu rozwiązania umowy najmu, po dokonaniu między stronami ewentualnych rozliczeń finansowych z tytułu umowy.**

**8. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.**

**9. Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem faktycznym.**

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

**Przekazujący**

**Przejmujący**

.....

.....