IV Liceum Ogólnokształcące
im. Cypriana Kamila Norwida
w Białymstoku
15-312 Białystok, ul. Zwierzyniecka 9A
tel. 85 742 23 18
NIP 542-25-35-200 REGON 050143032

Umowa najmu/dzierżawy

zawarta w dniu .....2026 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 - dyrektora zwaną w dalszej części umowy „Wynajmujący/Wydzierżawiający"

a .....

zamieszkałym przy ulicy .....zwanym 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/

§2

Wynajmujący oddaje w najem sale znajdujące się

.....

.....

.....

§3

Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia o których mowa w §2 do prowadzenia działalności 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 wspólnika, 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 wspólnikiem o większościowym udziale.
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§6

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości .....zł (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 l i 4 Najemca będzie opłacać w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury na konto bankowe Wydzierżawiającego: 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 przejęciem 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 na czas nieoznaczony / lub na wniosek oznaczony od ..... do .....
2. Wypowiedzenie niniejszej umowy może nastąpić na piśmie z zachowaniem terminu 3 miesięcznego wypowiedzenia (nie dotyczy wypowiedzenia zgodnie z § 9 zarządzenia Nr 587/22 Prezydenta Miasta Białegostoku w terminie 1 miesięcznym)
3. Wypowiedzenie może nastąpić także po upływie kadencji Wydzierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu, przy czym nowo powołany dyrektor w terminie 30 dni od daty powołania musi złożyć odpowiednie oświadczenie na piśmie. Brak pisma powoduje bezskuteczność 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 nieruchomość 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, przepisy kodeksu cywilnego oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku (szczególnie nr 587/22 z 24.06.2022 r.).

§13

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

Białystok , dnia .....2026 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 podpiswspółmałżonkanajemcy)

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

*- niepotrzebne skreślić (miejscowość i data) (czytelnypodpisnajemcy)