

Znak sprawy: ZSR.26.12.2026

UMOWA najmu nr ../2026/ZSR (WZÓR)

zawarta w Białymstoku w dniu 2026 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:

reprezentowanym przez:

zwanym w dalszej części „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że miasto Białystok jest właścicielem nieruchomości położonej na działce Nr 777/2 obręb 21 Dojlidy KW BI1B/00044498/5 w Białymstoku oddanej w trwały zarząd Wynajmującemu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część opisanej w § 1 nieruchomości tj. sklepik szkolny o łącznej powierzchni 8 m².
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na prowadzenie działalności handlowej – sklepu dla młodzieży i pracowników szkoły.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu określonego § 1 ust. 2 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku dokonania przez Najemcę bez zgody zmiany rodzaju lub branży prowadzonej działalności w lokalu, Wynajmujący rozwiąże umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 3

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę wyłącznie do sprzedaży artykułów spożywczych od poniedziałku do piątku.

Oferowany asortyment powinien obejmować produkty spożywcze zgodnie z:

- Ustawa z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia i innymi aktami wykonawczymi do tej ustawy (Dz. U. z 2022 r., poz. 2132).
- Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 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 (Dz.U. z 2016 r., poz. 1154).
- Innymi, wyżej nie wymienionymi przepisami prawa dotyczącymi artykułów spożywczych (obowiązujące ustawy wraz z rozporządzeniami do nich oraz dyrektywy i rozporządzenia UE).

1. Najemca zobowiązuje się przygotowywać i wydawać posiłki z należytą starannością przy zachowaniu odpowiednich warunków higieny i wymagań zgodnie z ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia oraz zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego i Instytutu Żywności i Żywienia.
2. Najemca zobowiązuje się oferować w sklepiu asortyment nie zagrażający zdrowiu i życiu uczniów, powinien on obejmować "zdrową żywność".
3. Najemca zobowiązuje się do wywiązywania się z zadań umieszczonych w koncepcji prowadzenia sklepiu złożonej w ofercie.
4. Całkowity zakaz sprzedaży artykułów tytoniowych, alkoholowych, pirotechnicznych, łatwopalnych itp.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo doboru asortymentu sprzedawanego w sklepiu szkolnym.

§ 4

Najemca zobowiązuje się płać Wynajmującemu czynsz w wysokości:

1. kwota netto zł (słownie: złoty 00/100) plus obowiązująca stawka VAT za najem powierzchni użytkowej w kwocie 4 zł (słownie: złoty 84/100), **kwota brutto zł** (słownie: złoty 84/100).
2. Wylicytowana w przetargu kwota miesięcznego czynszu będzie obowiązywała od września do końca czerwca każdego roku. W okresie wakacyjnym tj.: lipiec, sierpień czynsz będzie wynosić 10% wylicytowanej stawki, zgodnie z § 2 ust. 5. Zarządzenia nr 188/26 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiącej zasób Miasta Białystok.

§ 5

Wysokość czynszu może być zmieniona przez Wynajmującego, nie częściej jednak niż raz w roku i nie więcej niż wynosi wskaźnik wzrostu cen i usług za poprzedni rok kalendarzowy, podawany przez Główny Urząd Statystyczny. (Zarządzenia Nr 188/26 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 marca 2026 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 dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia

§ 6

W związku z wynajęciem nieruchomości, której mowa w § 2 umowy, Wynajmujący oświadcza, że w stawce czynszu za wynajem w/w lokalu zawarta jest ryczałtowa stawka za niżej wymienione media.

1. Udostępnienia energii elektrycznej.
2. Zapewnienia możliwości korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnych, co.

Ponadto wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia dojazdu do podmiotu najmu przez posesję szkoły.

§ 7

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Czynsz najmu płatny będzie Wynajmującemu w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy **38 1240 5211 1111 0010 3557 8700** (za dany miesiąc).
2. Za zwłokę naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.09.2026 r. do 30.06.2029 r.

§ 10

W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w § 3 Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

1. Za zgodą obu Stron umowę można rozwiązać wcześniej ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Rozwiązanie umowy następuje:
 - na skutek porozumienia Stron w trybie określonym w ust. 3,
 - w przypadku określonym § 6 niniejszej umowy z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w rozwiązaniu umowy najmu;
 - w wyniku nieuregulowania czynszu lub opłat dodatkowych przez Najemcę przez kolejne dwa miesiące w trybie natychmiastowym.
3. Wszelkie pisma kierowane do siebie wzajemnie przez Strony będą doręczane pod niżej wskazane adresy:
 - Wynajmujący – ul. Ks. St. Suchowolca 26, 15-567 Białystok,
 - Najemca –

lub do rąk własnych za pisemnym potwierdzeniem.

4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt. 5 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
7. Jeżeli najem nie może być realizowany z przyczyn niezależnych od Wynajmującego umowa może być rozwiązana z 7 dniowym uprzedzeniem.

§ 11

Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów utrzymania obiektu. Zmiany te zostaną wprowadzone aneksem do umowy i wymagają zgody obu stron.

§ 13

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

§ 14

Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. W/w koszty adaptacyjne pokrywa najemca i nie podlegają one odliczeniu.

§ 15

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w należnym stanie oraz do przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w imieniu Najemcy bez winy Wynajmującego.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

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

DYREKTOR
Zespołu Szkół Rolniczych
w Białymstoku
mgr inż. Andrzej Kamiński

Wynajmujący

.....
Najemca