**Załącznik Nr 2**

# Umowa najmu

zawarta w dniu …………………… w Białymstoku

**pomiędzy:**

**Miastem Białystok**, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, NIP 9662117220 – Domem Pomocy Społecznej w Białymstoku, ul. Baranowicka 203, 15-530 Białystok, reprezentowanym przez dr Wojciecha Jocza – Dyrektora Domu na podstawie stosownego pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Białegostoku,zwanym dalej w treści umowy **„Wynajmującym”**,

a

……………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej **„Najemcą”,**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni 2m2 w holu Pływalni Domu Pomocy Społecznej, na której to powierzchni Najemca zainstaluje automat do sprzedaży napojów gorących, zimnych, słodyczy oraz czepków.
2. Najemca zainstaluje automat na własny koszt w miejscach uzgodnionych   
   z Wynajmującym.
3. W razie zaistnienia potrzeby dokonania przeróbki instalacji elektrycznej lokalu w celu doprowadzenia do urządzenia energii elektrycznej (230V, gniazdka uziemione) niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania automatów lub wprowadzenia innych ulepszeń czy zmian w przedmiocie umowy Najemca przed przystąpieniem do dokonania przeróbek, ulepszeń lub zmian zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
4. Wszelkie przeróbki instalacji elektrycznej, o których mowa w ust.3, dokonane zostaną   
   na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa.
5. Zmiana przeznaczenia powierzchni, będącej przedmiotem umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że umowa pozostaje w zgodzie z zasadami wynajmowania majątku trwałego określonymi przez podmiot tworzący.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu umówiony czynsz miesięczny w wysokości ………………. (słownie zł: ………………………………………………….), z wyłączeniem lipca 2024 r. (przerwa technologiczna na pływalni – obiekt zamknięty).
2. Czynsz określony w ust. 1 obejmuje koszty eksploatacyjne, w tym media: energia elektryczna, woda. W czynszu nie uwzględnia się kosztów ewentualnych napraw przedmiotu umowy, których konieczność wyniknie w skutek działań Najemcy, które Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Każda zmiana funkcji powierzchni wchodzących w skład przedmiotu umowy przez Najemcę będzie uzgadniana z Wynajmującym w celu otrzymania pisemnej zgody.
4. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności naliczonej zgodnie z ust. 1 Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Miesięczny czynsz określony w § 3 ust. 1 Najemca opłacać będzie w terminie do 21-go dnia miesiąca poprzedzającego (,,z góry”) na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur. Należność za czynsz można wpłacać w kasie DPS lub bezpośrednio na rachunek bankowy podany na dostarczonej Najemcy fakturze VAT. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu. W przypadku braku zachowania terminu do zapłaty, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy odsetek w wysokości ustawowej.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z umową.
2. Najemca nie może podnająć przedmiotu umowy, wynająć go, ani oddać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący w stosunku do przedmiotu umowy zobowiązuje się do:
   1. dostarczania mediów: energia elektryczna, woda,
   2. ubezpieczenia budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot umowy do pełnej jego wartości, od ognia i innych żywiołów objętym posiadanym ubezpieczeniem przez czas trwania umowy, ubezpieczenie nie dotyczy automatów stanowiących własność Najemcy.

§ 6

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. dbałości o użytkowanie przedmiotu umowy,
3. terminowego opłacania czynszu wynikającego z zawartej umowy,
4. przestrzegania wszystkich wymaganych prawem przepisów i zasad z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami, wynikających z aktualnie obowiązującego stanu prawnego, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania należytej staranności   
   w sprawach uregulowanych ustawą ***Prawo ochrony środowiska*** oraz ustawą   
   ***O odpadach*** oraz rozporządzeniami wynikającymi z tych ustaw, w tym uzyskiwania wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, decyzji itp. za korzystanie ze środowiska   
   i na wprowadzanie do środowiska określonych substancji, a także prowadzenie zgodnej   
   z wymogami prawa gospodarki wytwarzanymi odpadami w zakresie władania odpadami i odpowiedzialności posiadacza odpadów określonych ustawą z dnia z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach z późniejszymi zmianami,
5. prowadzenie wszystkich wymaganych prawem pomiarów i ewidencjonowania ich wyników oraz obowiązek uiszczania stosownych opłat za korzystanie ze środowiska określonych przez obowiązujące przepisy,
6. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszystkich nieprawidłowościach   
   w zakresie przestrzegania przepisów i zasad ochrony środowiska oraz do podjęcia natychmiastowych działań mających na celu zminimalizowanie ich skutków do czasu przybycia specjalistycznych służb z zakresu ochrony środowiska,
7. ponoszenia odpowiedzialności przed zewnętrznymi służbami kontrolującymi (sanepid, PiP i inne) w czasie najmu pomieszczeń oraz zgłaszanie Wynajmującemu uwag   
   i usterek zalecanych w protokołach pokontrolnych,
8. odpowiedzialności za warunki bhp i p/poż. w czasie najmu pomieszczeń, pracowników i własne,
9. pełnego ubezpieczenia „rzeczy” wniesionych do przedmiotu umowy; w przypadku braku ubezpieczenia Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zniszczenia, kradzieże itp. rzeczy będących własnością Najemcy,
10. niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich zmianach związanych z przedmiotem najmu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od** **dnia zawarcia umowy do 30.06.2025r**.
2. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu przekazania.

§ 8

1. Wynajmującemu nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanych automatów. Automaty nie mogą być przez Wynajmującego w szczególności:

1. używane do sprzedaży produktów innych niż produkty dostarczane przez Najemcę,
2. przeniesione w inne miejsce bez zgody Najemcy,
3. zmienione pod względem wyglądu zewnętrznego.

2. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Najemcę w przypadku planowanej zmiany otoczenia automatów.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do zawiadomienia Najemcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu automatów.

§ 9

* 1. W przypadku uszkodzenia automatu z powodu takich zdarzeń jak działanie osób trzecich lub pożar Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę i, o ile to możliwe, zabezpieczy automat przed dostępem innych osób do czasu przybycia osoby upoważnionej.
  2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań higieniczno-sanitarnych określonych w ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia, w tym w szczególności:

1. przestrzegania zasad higieny osobistej,
2. zapewnienia odpowiednich warunków przechowywania żywności oraz kontroli zabezpieczenia przed szkodnikami,
3. prawidłowego postępowania przy składowaniu i usuwaniu odpadów.
   1. Zmiana ustawy, o której mowa w punkcie 2, jak również zastąpienie jej innym aktem prawnym regulującym wymagania higieniczno-sanitarne w zakładach produkujących lub wprowadzających do obrotu środki spożywcze, nie wymaga zmiany niniejszej umowy,   
      a Najemca będzie zobowiązany do przestrzegania zmienionych lub nowych regulacji   
      w ww. zakresie.

§ 10

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca:
2. używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i celem oznaczonym w umowie, po uprzednim pisemnym wezwaniu wyznaczającym termin   
   do zaniechania stanu niezgodnego z postanowieniami niniejszej umowy,
3. odda do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego, w szczególności w przypadkach określonych w § 4 ust. 3,
4. zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
5. zaniedbuje wymienione w umowie obowiązki oraz narusza aktualnie obowiązujące przepisy ochrony środowiska i gospodarki odpadami oraz bezpieczeństwa.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podjęcia wszelkich działań zmierzających   
   do przywrócenia przestrzegania przez Najemcę wymagań a także do żądania ewentualnego odszkodowania od Najemcy za wyrządzone szkody.
7. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego może nastąpić na piśmie:
8. gdy przedmiot umowy będzie niezbędny do wykonania celów statutowych przez Wynajmującego, przy czym Wynajmujący ma swobodę w przeznaczaniu przedmiotu najmu na cele statutowe, która ma pierwszeństwo przed ochroną trwałości niniejszej umowy. Termin wypowiedzenia – 30 dni kalendarzowych, który może zostać skrócony za zgodą stron,
9. w przypadku konieczności wykonania polecenia organu nadrzędnego zobowiązującego Wynajmującego do przeznaczenia przedmiotu umowy na inne cele związane z ochroną zdrowia. Termin wypowiedzenia – 14 dni kalendarzowych.
10. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umową z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Uprawnienie Najemcy do korzystania z przedmiotu umowy nie może ograniczać Wynajmującemu wykonywanie jego statutowych zadań.

§ 12

Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Najemcy przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

§ 13

1. Każda ze Stron jest zwolniona z wykonywania swoich zobowiązań wynikających   
   z niniejszej umowy w przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, za które uważa się w szczególności zdarzenia takie jak wojna, klęski żywiołowe, strajki, konieczności wykonania decyzji administracyjnej lub wyroku sądowego, itp.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności siły wyższej, Strona powołująca się na nie, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić pisemnie drugą Stronę o ich powstaniu z podaniem powodów. W takim przypadku Strony wspólnie uzgodnią dalszy tryb wykonywania niniejszej umowy, chyba, że zajdzie konieczność rozwiązania umowy.

§ 14

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo inspekcji w zakresie sposobu wykorzystania pomieszczeń przez Najemcę w każdym czasie.
2. Inspekcje i kontrole winny być przeprowadzane w obecności przedstawicieli Najemcy.
3. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może przeprowadzać remontu wynajmowanych powierzchni i ich otoczenia.

§ 15

1. Wszelkie spory związane z zawarciem i wykonywaniem umowy będą rozstrzygane pomiędzy Stronami w sposób polubowny, a w przypadku braku porozumienia między nimi, Strony poddają je pod rozstrzygnięcie przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
2. W razie nieważności któregokolwiek z postanowień umowy zastosowanie ma przepis art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. W takim wypadku Strony uzgodnią treść nowego postanowienia w celu zastąpienia postanowienia nieważnego, o ile nie naruszy to powołanego artykułu Kodeksu cywilnego.

§ 16

1. Strony ustanawiają swoich przedstawicieli do bieżących kontaktów związanych   
   z wykonywaniem niniejszej umowy:
2. ze strony Wynajmującego – Michał Grzebisz – kierownik Pływalni, tel. 85 741-80-19,
3. ze strony Najemcy – ……………………………………….., tel. ………………. .

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym lub za wypowiedzeniem wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca .

§ 19

W kwestach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

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

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**