**PROJEKT**

**UMOWA DZIERŻAWY …………/2024**

**(dalej: Umowa)**

zawarta w dniu ……………………… r. w Poznaniu pomiędzy:

**Miastem Poznań**

**Zespół Szkolno – Przedszkolny Nr 4**

**ul. Garbary 82, 61-758 Poznań**

**NIP 209-00-01-440**

**tel./fax 61 852 28 00, e-mail: sp40mieszko@go2.pl**

**reprezentowanym przez:**

**Ewę Frąckowiak – Dyrektora**

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

…………………………………………………….

zwanym dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy dzierżawy są **pomieszczenia kuchenne i stołówki o łącznej powierzchni 87,50 m² zlokalizowane w Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 4 ul. Garbary 82 w Poznaniu.**
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej, której przedmiotem jest świadczenie usług gastronomicznych w zakresie wydawania posiłków dla dzieci ze Szkoły.
3. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w podnajem, lub do bezpłatnego używania, podmiotom lub osobom trzecim.
4. Dzierżawca może dokonywać zmian, w przedmiocie dzierżawy, w tym remontów, instalować dodatkowe wyposażenie, wyłącznie za zgodą Wydzierżawiającego udzieloną na piśmie.
5. Za bezpieczeństwo p. pożarowe na terenie dzierżawionym odpowiada Dzierżawca.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do żywienia dzieci ze Szkoły przy przestrzeganiu następujących zasad:
7. cena posiłków nie będzie przekraczała kwot uzgodnionych z Radą Rodziców za pośrednictwem Dyrektora Zespołu,
8. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowywania posiłków dla uczniów według obowiązujących zaleceń Sanepidu i Instytutu Żywienia,
9. sposób zamawiana, odmawiania, rozliczania i płatności posiłków Dzierżawca uzgodni z Radą Rodziców w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy prawo do korzystania z energii cieplnej, energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz odbioru do swej instalacji ścieków komunalnych, w zakresie jaki będzie niezbędny do prowadzenia jego działalności.
2. Z tytułu korzystania z mediów określonych w ust. 1 oraz dodatkowych obowiązków związanych   
   z dzierżawą, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego w terminie do 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, następujących opłat:
3. za korzystnie z wody i odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań podlicznika i otrzymanej faktury za poprzedni miesiąc + podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką (obecnie jest to 23% ) dzieląc wartość faktury przez zużycie wody i odprowadzenie ścieków i otrzymaną wartość mnożąc przez wartość odczytu podlicznika,
4. za korzystanie z energii elektrycznej na podstawie miesięcznych wskazań podlicznika i faktury za poprzedni miesiąc + podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką (obecnie jest to 23% ) dzieląc wartość faktury przez zużycie energii i otrzymaną wartość mnożąc przez wartość odczytu podlicznika,
5. podatek od nieruchomości (wliczony do czynszu) za cały rok 2024 płatny z góry każdego miesiąca ( z wyjątkiem lipca i sierpnia) , według obowiązujących w 2024 r. stawek podatku od nieruchomości dla Miasta Poznania.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmian wysokości opłat ryczałtowych wskazanych w ust. 2, w przypadku zmiany cen przez dostawców mediów oraz zmian stawek podatku od nieruchomości.
7. Płatności, o których mowa w ust. 2 będą płatne co miesiąc, z wyjątkiem lipca i sierpnia.

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym oraz wykonywać na koszt własny bieżące drobne remonty i konserwacje, przeglądy techniczne instalacji elektrycznej, ponosić wydatki związane ze zwykłym jego użytkowaniem i eksploatacją.
2. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę, mimo ciążącego na nim obowiązku wykonywania drobnych napraw i remontów bieżących, w tym przeglądu instalacji energii elektrycznej Wydzierżawiający, będzie miał prawo wykonywania tych naprawi remontów na koszt Dzierżawcy.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek poinformowania Wydzierżawiającego o prowadzonych drobnych remontów i dostarczenia kserokopii posiadanych dokumentów t. j. protokół z przeglądu instalacji elektrycznej.

**§ 4**

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy i zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy po zakończeniu umowy w stanie technicznym nie pogorszonym a wynikającym z prawidłowej eksploatacji i dokonywania bieżących napraw   
   i konserwacji wydzierżawianych pomieszczeń w tym malowanie pomieszczeń i sprzętu.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego dysponować powierzonym mieniem dla realizacji innych celów niż zawarte w umowie, a także nie może przemieszczać i likwidować składników powierzonego przez Wydzierżawiającego majątku.

**§ 5**

1. Strony ustalają, wartość miesięcznego czynszu dzierżawy lokalu na kwotę **700,00** złotych netto + podatek VAT. Wysokość ustalonego czynszu nie ulegnie zmianie w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
2. Strony przyjmują, że zapłata należności, o której mowa w ust.1 i w § 2 pkt. 2 c będzie następowała na podstawie faktury płatnej z góry, w terminie 14 dni od wystawienia faktury, a zapłata należności, o której mowa w § 2 pkt. a-b będzie następowała z dołu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Jeżeli Dzierżawca nie uiści czynszu dzierżawnego ust. 1 i opłat za media w terminie do 10 – tego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, za który wierzytelności te przysługują, Wydzierżawiający wezwie dzierżawcę do uiszczenia opłaty w terminie do 7 dni od otrzymania i przesłania droga mailową wezwania, które zostanie potwierdzone pisemnie wezwania do zapłaty.
4. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 oraz opłaty, o których mowa w **§ 2 ust. 2a - 2c nie są płatne za okres: 1 lipiec 2024r do 31 sierpnia 2024 r.**
5. W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego w związku z COVID – 19 oraz w okresie do 15 dni od dnia odwołania lub ustania stanu zagrożenia epidemicznego oraz w związku z ww. stanem w przypadku braku uczęszczania dzieci do szkoły, czynsz dzierżawny,   
   o którym mowa w ust. 1 oraz opłaty, o których mowa w § 2 ust. 2a - 2c, będzie płatny w wysokości 50% wartości wskazanej w § 5 ust. 1.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2024 r. do dnia do dnia 31.12.2024 r.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy:
   1. przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
   2. powstanie opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż jeden pełny okres płatności,
   3. nieruchomość lub jej część zostaną oddane do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego,
   4. Wykonawca nie wykonuje lub nienależycie wykonuje postanowienia niniejszej umowy,
   5. nastąpi rozwiązanie umowy nr …….. z dnia …….. **r.** dotyczącej świadczenia usług w zakresie dostarczania do Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 4 ul. Garbary 82 w Poznaniu i wydawania 3 posiłków dziennie dla dzieci Przedszkola,
   6. jednokrotnego zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 5ust. 4 Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym,
   7. złożenie przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności mających wpływ na zawarcie stosunku dzierżawy,
   8. skazanie dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w przypadku zakazu prowadzenia działalności gospodarczej,
   9. wystąpienia przez Radę Rodziców do Dyrektora Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 4   
      z uzasadnionym wnioskiem o zmianę podmiotu żywiącego dzieci. Zasadność wniosku rozpatruje Dyrektor Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 4.
3. Wydzierżawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia niniejszej umowy.

**§ 7**

W przypadku nieterminowego regulowania należności o których mowa w § 5, Wydzierżawiający ma prawo naliczyć odsetki w wysokości ustawowej.

**§ 8**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygnięte będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

…………………………………….. …………………………………………..

**DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJĄCY**

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy wyposażenia

Załącznik nr 1

do umowy dzierżawy nr ............

z dnia .........................................

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY WYPOSAŻENIA KUCHNI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L. p.** | **Wyszczególnienie** | **Rok produkcji** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**............................................................ ...........................................................**

**przekazał : WYDZIERŻAWIAJĄCY przyjął: DZIERŻAWCA**