

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr 1/202.....

Zawarta w dniu w Jastrzębiu-Zdroju, pomiędzy Jastrzębie – Zdrój Miasto na prawach powiatu, Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój NIP: 633-221-66-15 reprezentowane przez mgr Małgorzatę Targiel Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 10 im. Marii Skłodowskiej Curie 44-335 Jastrzębie – Zdrój ul. Zielona 2a na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie – Zdrój zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym”**

a

.....

zwanym w dalszej części umowy **„Najemcą”**.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 69,42 m² (pomieszczenie kuchni i gospodarcze), usytuowany w Szkole Podstawowej nr 10 przy ul. Zielonej 2a bez wyposażenia i sprzętu.
2. Najemca oświadcza, że lokal użytkowy będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków na rzecz uczniów Wynajmującego w dniach od poniedziałku do piątku w godz.6.30 do 16.00
3. W przypadku gdy Najemca uzna, że pomieszczenia udostępniane przez Wynajmującego wymagają dodatkowego wyposażenia w sprzęt niezbędny do prawidłowego realizowania przedmiotowego zamówienia, Najemca wyposaży te pomieszczenia w niezbędny mu sprzęt własnym staraniem i na własny koszt.
4. Wszelkie dodatkowe wyposażanie wynajmowanego Lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
5. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia2025r. do dnia 23 grudnia 2025 r.

§ 3

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w Lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3, a w szczególności:
 - a) Zmieniać profilu działalności w odniesieniu do Lokalu;
 - b) Podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać Lokal w bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - c) Dokonywać trwałych zmian fizycznych w Lokalu w postaci wszelkiego rodzaju adaptacji budowlanych, przebudów, dobudów, wyburzeń, zmian elementów stałych oraz wystroju kolorystycznego, powodujących wypaczenie dotychczasowo przyjętego wyglądu i standardów.
2. Najemca, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.
3. Najemca nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
4. Najemca jest uprawniony do korzystania i przebywania w Lokalu wyłącznie w dni nauki lub zajęć opiekuńczych, w godzinach od 6.30. do 16.00.
5. Najemca zobowiązuje się dostosować do wymagań ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia oraz 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.

§ 4

1. W trakcie trwania najmu drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem Lokalu, konserwacją, przeprowadzaniem bieżących remontów oraz konserwacją wyposażenia obciążają Najemcę.
2. Ewentualne usterki w funkcjonowaniu wynajętego Lokalu lub jego wyposażenia Najemca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie.
3. Jeżeli w trakcie trwania najmu Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli stanu ogólnego i czystości wynajmowanych pomieszczeń.
5. Najemca dokonuje we własnym zakresie przeglądów użytkowanego sprzętu.
6. Najemca odpowiada za stan BHP w wynajmowanych pomieszczeniach.

7. Najemca zapewnia właściwe warunki sanitarne w wynajmowanych pomieszczeniach, koszty kontroli sanitarnej ponoszone są przez Najemcę.
8. Najemca zabezpiecza znajdujące się w pomieszczeniu narzędzia i urządzenia przed dostępem do nich dzieci.
9. Najemca ubezpiecza od nieszczęśliwych wypadków swoich pracowników.
10. Zabrania się najemcy pozostawiania odpadów w wiadrach na zewnątrz i wewnątrz budynku.

§ 5

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu winien nastąpić najpóźniej do 23 grudnia 2025 r.
3. W przypadku, gdy Najemca nie opróżni i/lub nie zwróci Lokalu zgodnie z terminem ustalonym w ust. 2 Wynajmującemu przysługuje prawo do obciążenia Najmującego karą umowną w wysokości 250,00 złotych za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Lokalu. Najemca zostanie również obciążony opłatami za media za okres do dnia wydania Lokalu.
4. Jeżeli po zakończeniu najmu lokal będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie określone w ust. 1, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić je do stanu poprzedniego. W tym celu Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin. Po upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Postanowienie ust. 4 nie ma zastosowania, jeżeli Lokal i/lub ich uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zniszczeniu lub uszkodzeniom zapobiec.

§ 6

1. Z tytułu najmu lokalu użytkowego Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości 603,95 zł netto + VAT miesięcznie. Do czynszu doliczane są opłaty za media.
2. Opłaty za media są wyliczane według odczytu odrębnych podliczników (gaz, woda i ścieki, energia elektryczna). Opłata stała i pobór energii cieplnej za ogrzewanie pomieszczenia wyliczana jest na podstawie faktury z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej.
3. Najemca zobowiązany jest do segregowania śmieci według ustalonych w Jastrzębiu-Zdroju zasad. Opłaty za śmieci są uzależnione od ilości wypełnionych, wystawionych

- worków. Worki wychodzące z kuchni mają być oznaczone literą K. Opłata za worek będzie zgodna z ceną ustaloną przez Miasto.
4. Zapłata za czynsz i media regulowane będzie na podstawie faktury VAT wystawionej najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc. Faktura będzie płatna przelewem, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze Wynajmującego. Termin przelewu musi być zgodny z terminem wskazanym na fakturze VAT.
 5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości opłat w przypadku, gdy ceny ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości opłat Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o zmianie cen.
 6. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w §6 ust. 1 Umowy, Wynajmującemu przysługują za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
 7. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia po uprzednim zawiadomieniu o tym fakcie Najemcy na piśmie i wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu.
 8. Mając na uwadze fakt ograniczenia zajęć dydaktycznych w jednostkach oświatowych w związku z pandemią COVID-19 (11 marca 2020 r. Międzynarodowa Organizacja Zdrowia (WHO) ogłosiła, że epidemia koronawirusa SARS-CoV-2 - wywołująca chorobę COVID-19 - stała się pandemią, tj. epidemią o skali globalnej), w sytuacji wprowadzenia czasowego zawieszenia/odwołania zajęć lekcyjnych w trybie stacjonarnym, Najemca nie zostanie zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów określonych w ust. 1 (chyba że ustalenia zewnętrzne będą mówiły inaczej)

§ 7

1. Na Najemcy ciąży obowiązek i koszt dokonania wszelkich uzgodnień i uzyskania wszelkich zezwoleń związanych z profilem prowadzonej działalności gospodarczej – od urzędów nadzoru państwowego takich jak SANEPID, PIH, PIP.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym Lokalu.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie Lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
4. W przypadku gdy Najemca wyposaży Lokal we własne mienie, jest on w pełni odpowiedzialny za odpowiednie zabezpieczenie tego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą. W przypadku ich zaistnienia Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.

§ 8

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą zostać dokonane wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA