

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 202..... roku o najem lokalu w budynku Szkoły Podstawowej nr 15 przez: **Jastrzębie-Zdrój - Miasto na prawach powiatu, Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, NIP: 633-221-66-15** reprezentowane przez **Annę Leszko - dyrektora Szkoły Podstawowej nr 15 im. Marii Konopnickiej na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój** zwanym w dalszej części „Wynajmującym”,

a

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

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy na czas określony tj. od r. do 25.06.2027 r.
pomieszczenia kuchenne wraz z zapleczeniami o powierzchni **100 m²**.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą lokalu składającego się z 13 pomieszczeń w tym korytarze o łącznej powierzchni 100 m², położonego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Niepodległości 34.
2. Wynajmujący odda Najemcy do użytkowania cały lokal tj. pomieszczenia kuchenne z zapleczeniami magazynowanymi wraz z wyposażeniem wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, który to stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że lokal użytkowy będzie wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków na rzecz uczniów Wynajmującego.
4. 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.
5. Wszelkie dodatkowe wyposażanie wynajmowanego lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
6. Koszt przystosowania lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 3

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego czynić w lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem.
 - 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

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

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.

§ 6

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. W przypadku, gdy Najemca nie opróżni i/lub nie zwróci lokalu, 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.
3. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokal i/lub wyposażenie będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić je do stanu poprzedniego. W tym celu Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Postanowienie ust. 3 nie ma zastosowania, jeżeli lokal i/lub ich wyposażenie uległy zniszczeniu lub uszkodzeniom w wyniku działania siły wyższej lub gdy Najemca przy zachowaniu należytej staranności nie mógł zniszczeniu lub uszkodzeniom zapobiec.

§ 7

1. Najemca oświadcza o spełnieniu wszelkich wymogów związanych z wytycznymi Ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia, 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 spełnić środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w szkołach podstawowych z późn. zm., a także pozostałych przepisów wydanych przez Główny Inspektorat Sanitarny oraz o spełnieniu wymogów związanych z prowadzeniem działalności (HACCP, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, ZUS, US, PPIS itp).

2. Najemca oświadcza, że jest podmiotem świadczącym usługi żywienia wyłącznie w placówkach oświatowych i na terenie tychże placówek.

§ 7

1. Najemca korzysta z pomieszczeń, które wyposażone są w: instalację elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną, zewnętrzny separator tłuszczu i centralne ogrzewanie.

2. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz wg stawki miesięcznej za najem pomieszczenia szkolnego wraz z opłatami za media. Najemca zobowiązany jest do uiszczania należności za: czynsz za najem, opłaty za centralne ogrzewanie, opłaty za energię elektryczną, opłaty za wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz odpadów komunalnych.

3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu. Stawkę czynszu ustala się w wysokości: wg stawki za lokale lub pomieszczenia w placówkach oświatowych – zajmowane przez podmioty świadczące usługi żywieniowe wyłącznie w placówkach oświatowych i na terenie tychże placówek. Zgodnie z załącznikiem nr 4 do Zarządzenia nr Or-IV.0050.843.2023 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 7 grudnia 2023r.

4,40 zł. netto/1 miesiąc+1,012 zł. (23 % VAT) = 5,412 zł. x 100 m² = 541,20 zł. brutto/1 miesiąc
Miesięczna opłata za czynsz wynosi: **541,20 zł.**

4. Ustala się opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za pojemnik lub worek:

1 pojemnik (brązowy – bio – 120 litrów) x 4,33 wywozy x 24,00 zł. = 103,92

1 pojemnik (czarny – zmieszane – 240 litrów) x 4 wywozy x 48,00 zł. = 192,00

2 worki (żółty – 120 litrów) x 2 wywozy x 24,00 zł. = 96,00

2 worki (niebieski – 120 litrów) x 2 wywozy x 24,00 zł. = 96,00

Kwota razem do zapłaty wynosi: 487,92 netto + 112,23 (23 % VAT.) = **600,15 zł.**

5. Najemca ponadto pokryje koszty opłat za media:

a) energia cieplna (paliwo gazowe): **188,39 zł** brutto/1 miesiąc,

6. Koszty najmu lokalu wynoszą (czynsz, odpady komunalne, ogrzewanie) : **1329,74 zł.**

7. Woda i odprowadzenie ścieków, energia elektryczna, opłata dystrybucyjna będą naliczane według zużycia z odczytu podliczników, obowiązującymi taryfami stawek i wysokością podatku VAT.

§ 8

1. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami pośrednimi związanymi z obsługą przedmiotu najmu.

2. Należność należy dokonać przelewem na rachunek bankowy Bank Spółdzielczy oddział Jastrzębie-Zdrój **Nr 80 8470 0001 2001 0069 3026 0010** wskazany na fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek ustawowych (za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego).

3. Wynajmujący dokona powyższych obciążeń w wystawionych comiesięcznych faktur VAT.

4. Zgodnie z Ustawą o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowym z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U. z 2025, poz. 775 z późn. zmianami) Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku VAT.

5. Na Najemcy ciąży obowiązek zgłoszenia faktu zawarcia niniejszej umowy w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój dla celów zarejestrowania w sprawach podatku od nieruchomości.

6. Wynajmujący oświadcza, że w przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie, bądź innych zobowiązań najemcy wynikających z niniejszej umowy, a po spełnieniu wymagań przepisów

ustawy z dnia 09 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych mogą być kierowane przez niego wnioski o wpis danych dotyczących najemcy i jego zadłużenia do Krajowego Rejestru Długów. Najemca oświadcza, iż oświadczenie Wynajmującego przyjmuje do wiadomości i je akceptuje.

7. Należność za czynsz i media w miesiącach w których nastąpi przerwa w prowadzeniu działalności będzie naliczona proporcjonalnie do dni na podstawie wcześniej złożonego pisemnie przez Wynajmującego stosownego oświadczenia o zaprzestaniu lub wznowieniu działalności.

§ 9

Każdej ze stron służy prawo do rozwiązania umowy najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec każdego miesiąca. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnościami przez okres 1 miesiąca lub w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy mogą nastąpić pod rygorem nieważności tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez strony umowy, za wyjątkiem: zmian wprowadzanych zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, zmian stawek opłat za media i czynszu, zmian stawki podatku VAT.

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

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

§ 12

Umowa niniejsza sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

lokalu użytkowego pomieszczenia kuchennego wraz z zapleciami magazynowymi zajmowanego przez podmiot świadczący usługi żywienia w placówce oświatowej sporządzony w dniu pomiędzy:

.....

będącą Najemcą lokalu zgodnie z umową z dnia, zwanym dalej Przejmującym, a

Dyrektorem szkoły - Anną Leszko reprezentującą Szkołę Podstawową nr 15 w Jastrzębiu-Zdroju będącym Wynajmującym przedmiotowy lokal, zwanym dalej Przekazującym,

1. W dniu Przekazujący przekazał Przejmującemu lokal użytkowy o powierzchni **100 m²**, składający się z **pomieszczeń kuchennych wraz z zapleciami magazynowymi**.

2. Przejmujący potwierdza odbiór **2 komplety kluczy od drzwi wejściowych do budynku szkoły**.

3. Rodzaj i stan mediów:

- nr licznika energii elektrycznej **8547328** stan licznika **kwh**
- nr wodomierza: **2244235** stan wodomierza **m³**

4. Media rozliczane będą zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.

5. Opis lokalu i wyposażenia:

W wynajmowanym lokalu o powierzchni 100 m² znajduje się dwoje drzwi zewnętrznych do których przejmujący otrzymał komplet kluczy.

Na wyposażeniu lokalu są:

- kotły ze stali nierdzewnej – 3 sztuki,
- zlew dwukomorowy ze stali nierdzewnej – 3 sztuki,
- zlew jednokomorowy ze stali nierdzewnej – 1 sztuka,
- okap ze stali nierdzewnej – 1 sztuka,
- bojler – 1 sztuka – kuchnia,

- toaleta z wc – 1 sztuka
- umywalka z ogrzewaczami wody – 1 sztuka

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....

Przekazujący

.....

Przejmujący