

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr/202.....

Zawarta w dniuw ... pomiędzy: Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu, Al. Józefa Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, NIP 633 221 66 15, reprezentowaną przez Roberta Bareja – Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 6 im Janusza Korczaka w Jastrzębiu-Zdroju, ul. Śląska 6 na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, zwanym dalej „Wynajmującym”,
a firmą.....
zwaną dalej „Najemcą” o poniższej treści:

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 34,52 m² (pomieszczenie kuchni), 19,10 m² pomieszczenia magazynowe wyposażony w instalację c.o, wod-kan., elektryczna i gazową; usytuowany w budynku Szkoły Podstawowej Nr 6 im. Janusza Korczaka w Jastrzębiu-Zdroju, ul. Śląska 6, opisany w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, zwanym w dalszej części umowy Lokalem.
2. Przejęcie Lokalu, zostanie stwierdzone pisemnie w postaci Protokołu zdawczo – odbiorczego, który to stanowić będzie Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca podpisując przedmiotowy protokół oświadcza równocześnie, że przejął lokal użytkowy.
3. Najemca oświadcza, że lokal użytkowy będzie wykorzystywany w celu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków na rzecz uczniów, pracowników szkoły Wynajmującego.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na rozszerzenie działalności Najemcy o usługi cateringowe.
5. Najemca wyposaży kuchnię i zaplecze w niezbędny sprzęt własnym staraniem i na własny koszt. Wszelkie dodatkowe wyposażenie wynajmowanego lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.
6. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia r. do dnia 30.06.2027 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

1. W trakcie trwania najmu, drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem 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. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu winien nastąpić najpóźniej dnia 30.06.2027 r.
3. W przypadku, gdy Najemca nie opróżni i/lub nie zwróci Lokalu zgodnie z terminem ustalonym w ust. 2 Wnawajmującemu 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 i/lub wyposażenie 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 bezskutecznym 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 wyposażenie 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;
opłata za lokal - 417,97 zł netto + 23% VAT = 514,07 miesięcznie
opłata za c.o zryczałtowana - 180,00 netto + 23% VAT = 221,40 zł brutto
opłata za śmieci zryczałtowana - 30,00 netto + 23% VAT = 36,90 zł brutto
opłata za media: energia elektryczna, woda wg. wskazań podliczników; gaz indywidualnie.
Opłata za lokal, c.o, śmieci nastąpi z góry za dany miesiąc, media w danym miesiącu za miesiąc poprzedni zgodnie ze wskazaniem liczników, liczona na podstawie obowiązujących stawek. Zapłata czynszu następować będzie przelewem, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze Wynajmującego, w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury.
2. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenia) wzajemnych zobowiązań i należności.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku, gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie lub w przypadku zmiany stawek czynszu za lokale użytkowe na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój. O fakcie zmiany wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia aneksu do niniejszej umowy, uwzględniającego zmienione zarządzeniem Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, nowe stawki opłat.
4. 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, oraz rekompensata za koszty

odzyskania należności przewidziane w art. 10 ust. 12 Ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

5. 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.
6. 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 zostanie zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów określonych w ust. 1 proporcjonalnie do czasu trwania zawieszenia/odwołania zajęć.

§ 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 za porozumieniem stron.
3. W przypadku rozwiązania umowy na usługi restauracyjne wiążącej strony niniejszej umowy, niniejsza umowa podlega rozwiązaniu w tym samym terminie.

§ 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