

wzór

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Jastrzębiu-Zdroju pomiędzy Gminą Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu, Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, NIP 6332216615 – Szkołą Podstawową nr 4, ul. Kościuszki 19, 44-330 Jastrzębie-Zdrój, zwaną dalej „Wynajmującym”, którego reprezentuje:

1. Pani Agata Madej - Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 4 w Jastrzębiu-Zdroju

a

....., NIP: REGON:

....., zwanym dalej „Najemcą” reprezentowanym przez:

1.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 52 m² (pomieszczenie kuchni), zaplecze kuchni o powierzchni 21 m² usytuowany w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Kościuszki 19 wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo odbiorczym, o którym mowa w ust. 2, zwanym w dalszej części umowy Lokalem.
2. Przejęcie Lokalu wraz z wyposażeniem, 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 bierze w najem kuchnię wraz z zapleczem w celu przygotowywania i wydawania ciepłych posiłków, kanapek, przekąsek itp. dla:
 - a) uczniów Szkoły Podstawowej nr 4 w Jastrzębiu-Zdroju, w tym dla uczniów, których listę sporządza Ośrodek Pomocy Społecznej;
 - b) pracowników szkoły;
 - c) osób trzecich.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na rozszerzenie działalności Najemcy o usługi cateringowe.
5. Posiłki są wydawane w pierwszej kolejności uczniom i pracownikom szkoły.
6. Strony ustalają, że wszelkie prace związane z niniejszą umową będą odbywały się w dniach i godzinach pracy szkoły, za wyjątkiem ust. 4.
7. Najemca wyposaży kuchnię i zaplecze w niezbędny sprzęt własnym staraniem i na własny koszt. Wszelkie dodatkowe wyposażenie wynajmowanego lokalu dokonywane będzie na koszt Najemcy.

8. Koszt przystosowania Lokalu do wymogów Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego leży po stronie Najemcy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia r. do dnia 25.06.2027 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 wraz z wyposażeniem 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 do 7 dni od dnia zakończenia umowy.
 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 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. Wykonawca zobowiązuje się do uiszczania miesięcznego czynszu i innych opłat za przedmiot najmu zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój.
2. Stawka czynszu może ulec zmianie jedynie na podstawie stosownego Zarządzenia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój.
3. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi może ulec zmianie na podstawie Uchwały Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój.
4. Opłaty za media (woda i ścieki, gaz, energia elektryczna) będą naliczane na podstawie odczytu podliczników.
5. Strony ustalają miesięczną odpłatność za najem lokalu, w tym za:
 - a) *czynsz*: $73 \text{ m}^2 \times 8,40 \text{ zł netto} = 613,20 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT} = 754,24 \text{ zł brutto}$
 - b) *media* - zryczałtowane opłaty za ciepło: $108,01 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT} = 132,85 \text{ zł brutto}$
 - c) *wywóz nieczystości*: $91,12 \text{ zł netto} + 23\% \text{ VAT} = 112,08 \text{ zł brutto}$
 - c) *media*:
 - *gaz, energia elektryczna*: 23% VAT,
 - *woda, ścieki*: 8% VATna podstawie odczytu z podliczników na ostatni dzień roboczy każdego miesiąca.

6. Należności wymienione w ust. 5 są płatne przelewem na rachunek dochodów miasta nr **62 8470 0001 2001 0010 7624 0009** Bank Spółdzielczy Jastrzębie-Zdrój, na podstawie faktury wystawionej przez Zamawiającego.
7. Na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący dopuszcza możliwość zawieszenia pobierania opłaty za czynsz, CO i wywóz nieczystości na czas wakacji (lipiec i sierpień), pod warunkiem niekorzystania z lokalu.
8. W przypadku uchybienia terminu płatności Wykonawca uiszcza odsetki ustawowe.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata za koszty odzyskania należności w wysokości 40 EURO przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
10. W przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy zmiana należności, o której mowa w § 3 ust. 1, nastąpi w formie aneksu.
11. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat 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.

§ 7

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.

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym Lokalu.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za Lokal stanowiący własność Wynajmującego.
3. 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. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Zamawiającemu służy prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia warunków niniejszej umowy lub w przypadku zwłoki z zapłatą za czynsz i inne opłaty za dwa okresy płatności.

3. W przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn określonych w ust. 2 przysługuje mu prawo do odszkodowania w wysokości zorganizowania zastępczej formy dożywiania.

§ 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