

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr/202.....

Zawarta w dniuw pomiędzy:

Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu, Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, NIP: 6332216615, reprezentowane przez Reginę Okulewicz – Zielińską- Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 19 im. Juliana Tuwima w Jastrzębiu – Zdroju 44-335 ul. Opolska 3 na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, zwanym dalej „Wynajmującym”

a

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

1. ...

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący wynajmuje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy – pomieszczenie kuchenne o łącznej powierzchni 5 m² wyposażone w instalację c.o., wod. – kan., elektryczną usytuowane w Szkole Podstawowej nr 19 im. Juliana Tuwima przy ul. Opolska 3 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 oraz wyposażenie w stanie przydatnym do umówionego użytku.
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 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

§ 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 świadczenia usług na dostarczanie posiłków dla uczniów Szkoły Podstawowej nr 19 im. Juliana Tuwima w Jastrzębiu- Zdroju.

§ 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 do dnia zakończenia niniejszej 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. Z tytułu najmu lokalu użytkowego Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz za pomieszczenie kuchenne w wysokości 320,00 zł netto + VAT miesięcznie, lecz nie mniej niż zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Jastrzębie Zdrój.
2. Wynajmujący ponosi również koszty mediów w wysokości zryczałtowanej za:
 - energia elektryczna - 45,00 zł netto + obowiązująca stawka VAT /1 miesiąc,
 - centralne ogrzewanie - 46,00 zł netto + obowiązująca stawka VAT/1 miesiąc,
 - woda - 23,00 zł netto + obowiązująca stawka VAT/1 miesiąc,
 - odprowadzenie ścieków - 27,00 zł netto + obowiązująca stawka VAT/1 miesiąc,
 - odpady komunalne - 6,00 zł netto + obowiązująca stawka VAT / 1 miesiąc.
3. Zapłata za czynsz i opłat za media następować będzie przelewem z góry, z rachunku bankowego Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na wystawionej fakturze Wynajmującego, w terminie do 14 dnia każdego miesiąca. Za miesiąc lipiec i sierpień Wynajmujący nie będzie obciążał kosztami najmu Najemcy.
4. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącenia) wzajemnych zobowiązań i należności.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku, gdy ceny dostawców mediów, obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. O fakcie zmiany wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie zamieszczając kopię pisma informującego Wynajmującego o podwyżce cen za dostarczane media.

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. Jeśli 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. 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.
9. 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. Najemca zorganizuje we własnym zakresie łączność pomiędzy pracownikami realizującymi usługę cateringu na rzecz Wynajmującego. Wynajmujący nie udostępnia do dyspozycji Najemcy żadnego środka łączności.
2. 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.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za produkt w ramach działalności, prowadzonej w wynajmowanym Lokalu.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za mienie stanowiące wyposażenie Lokalu a stanowiące własność Wynajmującego.
5. 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. Najemca zobowiązany jest do utylizacji odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków na rzecz uczniów Wynajmującego na własny koszt, w tym również odpadów komunalnych.

§ 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