

## **UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

nr ...../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 REGON: 000523689 - Szkoła Podstawowa nr 20 im. Henryka Jordana ul. B. Czecha 20 A 44-330 Jastrzębie-Zdrój zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, którego reprezentuje na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój:

1. Pani Renata Miler - Dyrektor Szkoły Podstawowej nr 20 im. Henryka Jordana ul. B. Czecha 20 A 44-330 Jastrzębie-Zdrój

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 53,44 m<sup>2</sup> (pomieszczenie kuchni), usytuowany w budynku Szkoły Podstawowej nr 20 im. Henryka Jordana, przy ul. B. Czecha 20A, 44-330 Jastrzębie-Zdrój 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 i pracowników 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.

## **§ 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 jest uprawniony do korzystania i przebywania w Lokalu wyłącznie w dni nauki lub zajęć opiekuńczych, w godzinach od 6.00 do 15.00.

## **§ 4**

1. W trakcie trwania najmu, 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. Najemca może dokonać ulepszeń i modernizacji lokalu, po uprzednim uzyskaniu (každorazowo) pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac adaptacyjnych. Uprzedniej zgody Wynajmującego wymaga zamieszczenie przez Najemcę na elewacji i wewnątrz budynku reklamy lub szyldu.
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu, Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go o tym fakcie niezwłocznie powiadomić na piśmie.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości na wynajmowanej powierzchni we własnym zakresie.
6. 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 niepogorszonym na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego użytkowania. W razie wystąpienia szkód Najemca zobowiązuje się do dokonania remontu i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.

2. Zwrot Lokalu winien nastąpić najpóźniej 30.06.2027 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 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. 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.
2. Najemca nie może przechowywać w wynajmowanym Lokalu produktów tytoniowych.
3. Najemca zobowiązuje się spełniać wymagania Ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1448) oraz ROZPORZĄDZENIE 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 (Dz. U. z 2016 poz. 1154).
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania norm żywieniowych przy sporządzaniu posiłków.
5. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli jakości zasad zdrowego i racjonalnego żywienia.

## **§ 7**

1. Zgodnie z Zarządzeniem Nr Or-IV.0050.843.2023 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 07 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej stanowiące własność Miasta Jastrzębie-Zdrój czynsz wynosi 8,40 zł netto za m<sup>2</sup> za lokal wynosi: 448, 90 zł (netto) + VAT według obowiązującej stawki.

2. Oprócz czynszu określonego pkt 1 Najemca będzie płacił również miesięcznie następujące opłaty:

\*) woda: 124,73 (netto) + VAT według obowiązującej stawki;

\*) odbiór ścieków: 140,60 (netto) + VAT według obowiązującej stawki;

\*) energia elektryczna: 48,85 (netto) + VAT według obowiązującej stawki;

\*) centralne ogrzewanie: 287,37 (netto) + VAT według obowiązującej stawki;

\*) opłata za odpady komunalne: 33,80 (netto) + VAT według obowiązującej stawki.

Podane kwoty są kwotami aktualnymi na dzień ogłoszenia postępowania i mogą ulec zmianie ze względu na wzrost (zmiany) cen mediów.

3. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za gaz w Lokalu wg otrzymywanych faktur. Faktura za paliwo gazowe, którą otrzyma Wynajmujący, zostanie zrefakturowana i przekazana Najemcy na koniec miesiąca lub niezwłocznie po jej otrzymaniu. Opłata za gaz będzie przekazywana na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie wyznaczonym na refakturze.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku wejścia w życie obowiązujących Zarządzeń Prezydenta Miasta w Jastrzębiu-Zdroju w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej stanowiące własność Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz, gdy ceny dostawców mediów obsługujących Wynajmującego ulegną zmianie. Każda zmiana zostanie wprowadzona w formie pisemnego aneksu przez Wynajmującego.

5. Wskaźnik wzrostu cen, ustalany będzie na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

6. W przypadku nieterminowej zapłaty należności, o których mowa w §8 ust. 1 Umowy, Wynajmującemu przysługują za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

7. Zgodnie z art. 10 ustawy o terminach płatności w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w płatności należności wynikających z niniejszej Umowy Wynajmujący uprawniony będzie, bez odrębnego wezwania, do:

a) Naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.

b) Naliczenie kwoty 40 euro tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności. Najemca zobowiązany będzie do uregulowania w/w należności w ciągu 7 dni od dnia otrzymania stosownej noty/wezwania. Brak płatności którejkolwiek z należności (w pełnej wysokości) uprawniać będzie Wynajmującego do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.

8. Gdy 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.

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.

## **§ 9**

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.
5. Ubezpieczenia własnego mienia jako wyposażenia dokonuje Najemca we własnych zakresie.

## **§ 10**

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:
  - a) w każdym czasie za porozumieniem stron,
  - b) przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
    - wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
    - nie rozpoczął umówionej działalności w lokalu w terminie do 1 miesiąca od daty zawarcia umowy,
    - dopuszcza się zwłoki w zapłacie określonych umową należności co najmniej za 2 miesiące,
    - nie przyjął waloryzacji stawki czynszowej,
    - podnajął bądź oddał w bezpłatne używanie lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
    - nie wykonuje zobowiązań określonych w § 4 umowy,

- dokonał w lokalu zmian bez zgody Wynajmującego,
  - przez swoje niewłaściwe zachowanie sprawi, że korzystanie z innych lokali będzie uciążliwe.
  - wprowadził niezdrową żywność, nieujęta w wykazie produktów spożywczych dopuszczonych do sprzedaży w szkole wg listy MEN,
  - nie przestrzega 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 spełnić środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach.
- c) za jednostronnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron.
3. W przypadku rozwiązania umowy na usługi restauracyjne wiążącej strony niniejszej umowy, niniejsza umowa podlega rozwiązaniu w tym samym terminie.
  4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12 ust. 2b a także w razie wypowiedzenia umowy, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
  5. Po zakończeniu korzystania z lokalu na skutek rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić nieruchomość Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.

#### **§ 11**

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

#### **§ 12**

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 i za wyjątkiem zmian stawek opłat za media i czynsz w wyniku waloryzacji według zasad z w/w § 8 ust. 4.

#### **§ 13**

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

#### **§ 14**

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach – jedno dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA