

UMOWA NAJMU

zawarta w Podegrodziu w dniu pomiędzy

**Szkoła Podstawowa w Olszanie, zwanej dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:
mgr Agatę Zarabską - Dyrektora,
przy kontrasygnacie Magdaleny Talar - Głównego Księgowego,**

a

.....z siedzibą w zarejestrowaną w
dla pod numeremNIP REGON zwaną dalej „Najemcą”,
reprezentowaną przez, .

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości położonej w Olszanie pod nr 127, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu prowadzi księgę wieczystą o numerze KWNS1S00097599/4, na której usytuowany jest budynek Szkoły Podstawowej, w którym znajduje się przedmiot niniejszej umowy najmu - lokal użytkowy stanowiący stołówkę szkolną i kuchnię szkolną, o powierzchni: 130,40 m².

§ 2

1. Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy przedmiot najmu (lokal) określony w § 1 w najem w całości, w celu oraz pod warunkiem prowadzenia przez Najemcę w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej polegającej na wykonaniu zamówienia publicznego udzielonego w ramach realizacji programu: „Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2012 – przygotowanie posiłków dla osób uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie wraz z najmem stołówek i kuchni w Gimnazjum w miejscowości Brzezna oraz przy Szkole Podstawowej w miejscowości Olszana” oraz świadczeniu pozostałych usług żywieniowych obejmujących w szczególności przygotowywanie, sprzedaż i podawanie ciepłych posiłków.
2. Wraz z wynajęciem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem jego wyposażenie, które zostanie przekazane protokolarnie.
3. Najemca zobowiązuje się do przejścia do swojego zakładu pracy, co najmniej na czas trwania niniejszej umowy wszystkich dotychczasowo zatrudnionych w szkolnej stołówce pracowników na dotychczasowych warunkach pracy i płacy oraz dokonania wszelkich potrzebnych czynności faktycznych i prawnych w celu realizacji tego zobowiązania, w szczególności czynności określonych w art. 23¹ Kodeksu Pracy. Po rozwiązaniu

umowy, o której mowa w ust. 1 oraz niniejszej umowy, stroną stosunków pracy nawiązanych z pracownikami, o których mowa powyżej, zostanie Gmina Podegrodzie lub jej jednostki organizacyjne.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, od dnia zawarcia umowy na: **Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2012 – przygotowanie posiłków dla osób uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie** do dnia 30.06.2012 r. i może być przedłużona w każdym czasie, w razie wyrażenia takiej woli przez strony umowy, jednak łączny okres jej trwania nie może być dłuższy niż 3 lata.

§ 4

1. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej, o której mowa w § 2 ust. 1.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotowego lokalu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz potwierdza, że nadaje się on do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1.
3. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przez przepisy prawa uprawnienia oraz zezwolenia i ostateczne (prawomocne) decyzje potrzebne do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług żywieniowych w postaci przygotowywania, sprzedaży i podawania ciepłych posiłków i zobowiązuje się do każdorazowego okazania stosownych dokumentów potwierdzających posiadanie powyższych uprawnień, zezwoleń i decyzji – na każde żądanie Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że usługi żywieniowe świadczone w ramach niniejszej umowy świadczy na własną odpowiedzialność i ryzyko. W przypadku wystąpienia jakiejkolwiek szkody po stronie osób trzecich, odpowiedzialność Wynajmującego jest wyłączona, zaś Najemca odpowiada na zasadach ogólnych.

§5

1. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz najmu w kwocie 813,01 netto (słownie: osiemset trzynaście złotych ⁰¹/₁₀₀). Do powyższej kwoty czynszu naliczony będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującą za każdym razem stawką.

2. Czynsz w wysokości określonej w ust. 1, wpłacany będzie przez Najemcę na wskazane przez Wynajmującego konto, z góry do 10. dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od doręczenia faktury Najemcy.
3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub świadczeń dodatkowych, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
4. Za chwilę zapłaty czynszu uznaje się chwilę uznania kwoty czynszu na rachunku Wynajmującego.

§6

1. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do mediów i instalacji komunalnych, tj. do energii elektrycznej oraz sieci wodnej i kanalizacji.
2. Wszelkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, w tym koszty wyszczególnione poniżej, obciążały będą Najemcę.
3. Opłaty za wodę, ścieki, są zawarte w czynszu najmu. Opłaty za ogrzewanie, energię elektryczną rozliczane będą przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w oparciu o:
 - wskazania liczników (dotyczy energii elektrycznej),
 - wskaźnik % zajmowanej powierzchni do powierzchni ogółem (dotyczy kosztów ogrzewania).

Wywóz nieczystości stałych Najemca będzie regulował na podstawie FV wystawianych przez bezpośredniego wykonawcę usługi, z którym Najemca będzie zobowiązany podpisać umowę.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania najętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) niezmienniania przeznaczenia przedmiotu najmu bez porozumienia i pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu,
 - d) pokrywania kosztów drobnych napraw i prac konserwacyjnych lokalu, które z mocy prawa obciążają najemców,

- e) utrzymywania właściwego stanu pomieszczeń i instalacji wewnętrznych oraz zapewnienia ich prawidłowej eksploatacji.
2. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w tym użyczać lub podnajmować, ani używać go na inne cele niż prowadzenie działalności żywieniowej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 3. Wynajmujący ma prawo kontroli stanu wynajmowanych pomieszczeń. W razie stwierdzenia uszkodzeń w wynajmowanym lokalu lub jego niewłaściwej eksploatacji przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez dodatkowego wezwania oraz obciążenia Najemcy kosztami przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

§ 8

1. W przypadku świadczenia usług określonych § 2 ust. 1 niniejszej umowy na rzecz uczniów Szkoły, którym nie przysługuje dożywianie w roku 2012, Najemca zobowiązuje się do sporządzania, podawania i dostarczania, w godzinach ustalonych z Wynajmującym:
 - a) posiłków obiadowych wraz z napojami w kartonie 200 ml (dwudaniowych, składających się z ciepłej zupy i drugiego dania – zgodnie z normami żywieniowymi) dla uczniów.
 - b) śniadań, obiadów wraz z napojami w kartonie 200 ml (dwudaniowych, składających się z ciepłej zupy i drugiego dania – zgodnie z normami żywieniowymi) i podwieczorków dla dzieci w wieku przedszkolnym.
2. Jadłospis będzie ustalany przez Najemcę na dany miesiąc najpóźniej w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego, z podziałem na następujące dane: kaloryczność, gramatura gotowego posiłku z podziałem na części składowe wyrażone w gramach. W wyjątkowych sytuacjach w przypadku konieczności dokonania zmian w jadłospisie przez Najemcę, zobowiązany jest on do przekazania takiej informacji wraz z uzasadnieniem Wynajmującemu za pośrednictwem faksu lub pisemnie, celem zaakceptowania jej przez Wynajmującego.
3. Świadczenie usług, o których mowa w ust. 1 odbywać się będzie w każdy dzień nauki w szkołach – z uwzględnieniem dni ustawowo wolnych od nauki w szkole i przerw w nauce w szkole.

4. Najemca będzie ponosił pełną odpowiedzialność za przestrzeganie zasad wynikających z systemu HACCP oraz zapewnienie właściwej jakości zdrowotnej żywności, a także za przestrzeganie zasad dotyczących przygotowania i dostarczania posiłków zgodnie z wymogami i przepisami sanitarno-epidemiologicznymi.
5. Posiłki będą wydawane przez pracowników Najemcy.
6. Odpowiedzialność za ciągłość żywienia ponosi Najemca.
7. Najemca jest zobowiązany posiadać ważną decyzję (zezwoleń, opinię, protokół) lub inny dokument właściwego inspektora sanitarnego o dopuszczeniu do przygotowania posiłków i wydawania posiłków w zbiorowym żywieniu.
8. Najemca odpowiedzialny będzie za właściwe przechowywanie środków spożywczych, utrzymanie temperatury i innych warunków przechowywania, stan opakowań itd., higienę produkcji, sposób transportu posiłków.
9. Posiłki oraz miejsce ich przygotowania muszą spełniać wymogi ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (tj. Dz. U. z 2010 Nr 136, poz. 914) wraz z aktami wykonawczymi.
10. Koszty leczenia ucznia, jakie powstaną na skutek zatrucia pokarmowego z winy wykonawcy, a także związane z zatruciem roszczenia odszkodowawcze ucznia, będą obciążały całkowicie Najemcę.
11. Wynajmujący będzie miał prawo do przeprowadzenia kontroli żywienia uczniów pod względem gramatury, jakości, sposobu i warunków przyrządzania posiłków itp.
12. Najemca będzie zobowiązany do przedstawienia podczas kontroli dokumentów potwierdzających dopuszczenie przez Inspektora Weterynarii wyrobów i artykułów mięsnych.
13. Najemca musi posiadać odpowiednio wykwalifikowany personel oraz doświadczenie w żywieniu zbiorowym.
14. Najemca jest zobowiązany do pobierania i przechowywania próbek potraw w zakładzie, w którym potrawy te zostały wyprodukowane. Pobierane próbki są udostępniane organom Państwowej Inspekcji Sanitarnej na żądanie tych organów.
15. Najemca jest zobowiązany do nieodpłatnego odbierania odpadów pokonsumpcyjnych raz dziennie.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się, że maksymalna należność za wytworzenie i dostawę jednego posiłku, określonego w § 8 ust. 1, dla jednego ucznia wynosić będzie:
 - a) dla posiłków obiadowych dla 1 ucznia:
 - nettozł (słownie:)
 - brutto zł (słownie:),
 - b) dla posiłków dla 1 przedszkolaka:
 - nettozł (słownie:)
 - brutto zł (słownie:),
2. Zmiana wysokości należności, o których mowa w ustępie 1, może nastąpić nie wcześniej niż z dniem rozpoczęcia kolejnego roku szkolnego i może nastąpić jeden raz w trakcie każdego roku szkolnego. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzedzającym wymaga pisemnej akceptacji Wójta Gminy Podegrodzie.
3. Najemca może wytwarzać i dostarczać posiłki uczniom na podstawie wystawionych przez siebie abonamentów okresowych, z zastrzeżeniem ustępów poprzedzających.
4. Niniejsza umowa nie obejmuje świadczenia usług dożywiania w ramach realizacji programu: Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2012 – przygotowanie posiłków dla osób uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie wraz z najmem stołówek i kuchni w Gimnazjum w miejscowości Brzezna oraz przy Szkole Podstawowej w miejscowości Olszana.

§ 10

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy (kontraktowa) oraz za wszelkie szkody na osobach i rzeczach (deliktowa) powstałe w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.
2. W wypadku złożenia przez Wykonawcę niezgodnego ze stanem faktycznym oświadczenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 niniejszej umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w kwocie 100,00 zł, zaś niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym w § 11 niniejszej umowy.

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, bez konieczności zachowania terminów wypowiedzenia po uprzednim pisemnym zawiadomieniu, jeżeli Najemca:
 - a) użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego właściwościami i przeznaczeniem,
 - b) nie dokonuje bieżących konserwacji i innych czynności zmierzających do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie, które zgodnie z kodeksem cywilnym obciążają Najemcę;
 - c) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu, miesięcznych opłat eksploatacyjnych oraz innych należności,
 - d) narusza istotne postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności określone w § 8 i 9 niniejszej umowy.,
 - e) została rozwiązana umowa nr z dnia dotycząca wykonania zamówienia publicznego udzielonego w ramach realizacji programu: „Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2012 – przygotowanie posiłków dla osób uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie wraz z najmem stołówek i kuchni w Gimnazjum w miejscowości Brzezna oraz przy Szkole Podstawowej w miejscowości Olszana”.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się opuścić i opróżnić przedmiot najmu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy najmu. W razie nie dopełnienia zobowiązania przez Najemcę upoważnia on Wynajmującego do wejścia do lokalu nawet pod jego nieobecność i opróżnienia lokalu na koszt Najemcy.
2. Po ustaniu umowy najmu lub z chwilą wcześniejszego rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do zwrócenia lokalu oraz jego wyposażenie w stanie niepogorszonym, odnowionym i nadającym się do dalszego używania, a wszelkie szkody ma usunąć na własny koszt.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 15

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

§ 16

Ewentualne spory wynikające z Umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA