

UMOWA NAJMU

zawarta w Podegrodziu w dniu pomiędzy

Szkołą Podstawową w Olszanej, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

mgr Michała Bulzaka – p.o. Dyrektora,

Magdaleną 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 Olszanej 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 świadczeniu 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 przejęcia 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.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, od dnia zawarcia umowy na: **Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2013 – przygotowanie posiłków dla osób**

uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie do dnia 31.12.2013 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 jakiegokolwiek 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.....brutto (słownie:.....).
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, ogrzewanie, energię elektryczną oraz wywóz nieczystości uiszczane będą przez Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w oparciu o rachunki przesyłane przez stosowne podmioty świadczące usługi w tym zakresie (refakturowanie).

§ 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 Gminy Podegrodzie, którym przysługuje dożywianie w roku 2013, Najemca zobowiązuje się do sporządzania, podawania i dostarczania, w godzinach ustalonych z Dyrektorami poszczególnych Szkół i Przedszkola:

- a) posiłków obiadowych + napojów w kartonie 200 ml (dwudaniowych, składających się z ciepłej zupy i drugiego dania – zgodnie z normami żywieniowymi) dla uczniów,
- b) wytworzenie i dostawa śniadań, obiadów + napojów w kartonie 200 ml (dwudaniowych, składających się z ciepłej zupy i drugiego dania – zgodnie z normami żywieniowymi) i podwieczorków dla dzieci w wieku przedszkolnym.

§ 9

- 1. Najemca może wytwarzać i dostarczać posiłki uczniom na podstawie wystawionych przez siebie abonamentów okresowych, z zastrzeżeniem ustępów poprzedzających.
- 2. Niniejsza umowa nie obejmuje świadczenia usług innych niż realizacja programu: Pomoc państwa w zakresie dożywiania na rok 2013 – przygotowanie posiłków dla osób uprawnionych na terenie Gminy Podegrodzie wraz z dzierżawą stołówek i kuchni w Gimnazjum w miejscowości Brzezna oraz przy Szkole Podstawowej w miejscowości Olszana.
- 3. Najemca jest zobowiązany do nieodpłatnego udostępniania wynajmowanego lokalu pracownikom Wykonawcy świadczącego usługi w ramach programu, o którym mowa w ustępie 1, w sposób umożliwiający należyte wykonywanie umowy wiążącej tego Wykonawcę z Wynajmującym.

§ 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, 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 zwłoki 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.
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.

WYMAJMUJĄCY

NAJEMCA