

UMOWA NAJMU

zawarta w Podegrodziu w dniu pomiędzy

Gminą Podegrodzie – Szkołą Podstawową w Olszanej, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez: mgr Urszulę Waligóra – Dyrektora, na podstawie upoważnienia Wójta Gminy Podegrodzie udzielonego Zarządzeniem Wójta Gminy 298/2012 z dnia 30 marca 2012 r. oraz Zarządzeniem Wójta Gminy Nr 344/2016 z dnia 1 lipca 2016 r. za kontrasygnatą Magdaleny Talar - Głównego Księgowego,

a

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

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości położonej w Olszanie 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: 135,9 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.
4. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów, jakie ewentualnie będzie musiał ponieść Wynajmujący, w przypadku powstania po stronie Wynajmującego konieczności wypłaty pracownikom, o których mowa w ust. 3, jakichkolwiek świadczeń wynikających ze stosunku pracy, powstałych w wyniku działań Najemcy, za które ponosi on odpowiedzialność.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony **od 01.09.2016 r. do dnia 31.08.2017 r.** tj. na czas realizacji umowy Nr i może być przedłużona, w razie wyrażenia takiej woli przez strony umowy, jednak łączny okres jej trwania nie może być dłuższy niż 3 lata, wliczając w to poprzednie okresy najmu.

§ 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 lokalu udostępnionym na podstawie 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. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do mediów i instalacji komunalnych, tj. do energii elektrycznej oraz sieci wodnej i kanalizacji.
6. Wszelkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, o których mowa w ust. 5 powyżej, obciążały będą Najemcę.

§5

1. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego **czynsz najmu w kwocie 1.500,00 zł brutto (słownie: tysiąc pięćset złotych^{00/100})**, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Najemca zobowiązany będzie także do uiszczania opłat za energię elektryczną według podlicznika, ogrzewanie według metrażu oraz za odpady komunalne, wywóz nieczystości, których wysokość ustalana będzie w oparciu o rachunki przesyłane przez stosowne podmioty świadczące usługi w tym zakresie, które wynosić będą 50 % ogólnych kosztów szkoły i będą objęte refakturą wystawioną przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Czynsz w wysokości określonej w ust. 1, oraz opłaty za media określone zgodnie z ust. 2 powyżej, wpłacane będą przelewem przez Najemcę na wskazane przez Wynajmującego konto z dołu po upływie każdego miesiąca na podstawie wystawionego przez Wynajmującego dokumentu, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia Najemcy.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub świadczeń dodatkowych, Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe.
5. Za chwilę zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych uznaje się chwilę uznania kwoty czynszu na rachunku Wynajmującego.
6. Stawka czynszu i opłat dodatkowych określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, obowiązują w przypadku gdy Najemca będzie świadczył usługi w zakresie żywienia tylko dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych z terenu Gminy Podegrodzie. Każdorazowe zwiększenie działalności poza teren Gminy Podegrodzie będzie powodować zwiększenie wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 oraz opłat, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu o 20 procent.

§ 6

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.

§ 7

W przypadku świadczenia usług określonych § 2 ust. 1 niniejszej umowy na rzecz uczniów Gminy Podegrodzie, którym przysługuje dożywianie w roku 2016 i 2017, Najemca zobowiązuje się do przygotowania, dostarczania i podawania, w godzinach ustalonych z Dyrektorem Szkoły:

a) dla uczniów gorących posiłków obiadowych jednodaniowych, składających się z:

3 razy w tygodniu drugie danie z kompotem, 2 razy w tygodniu zupa z kompotem.

Szczegółowy opis posiłków został zawarty w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz w odrębnej umowie na świadczenie usług.

§ 8

Najemca może wytwarzać i dostarczać posiłki uczniom na podstawie wystawionych przez siebie abonamentów okresowych, z zastrzeżeniem ustępów poprzedzających.

§ 9

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy (kontraktowa) oraz za wszelkie szkody na osobach i rzeczach (deliktowa) powstałe przy wykonaniu 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 2-mies. czynszu brutto, zaś niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym w § 10 niniejszej umowy i dochodzenia

odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.

§ 10

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 należytych stanie, które zgodnie z kodeksem cywilnym obciążają Najemcę;
 - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, miesięcznych opłat eksploatacyjnych oraz innych należności za jeden okres płatności,
 - d) narusza istotne postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności określone w § 6 i 7 niniejszej umowy.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, przy czym Najemca nie może wypowiedzieć niniejszej umowy bez jednoczesnego rozwiązania umowy o świadczenie usług żywieniowych, na zasadach w niej określonych.

§ 11

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.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

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

§ 14

Umowa zostaje sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i cztery dla Wynajmującego.

§ 15

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA